



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

FAKULTA STAVEBNÍ

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING

ÚSTAV STAVEBNÍ EKONOMIKY A ŘÍZENÍ

INSTITUTE OF STRUCTURAL ECONOMICS AND MANAGEMENT

**FINANČNÍ ZHODNOCENÍ REKONSTRUKCE
RODINNÉHO DOMU**

FINANCIAL ASSESMENT OF RECONSTRUCTION OF FAMILY HOME

DIPLOMOVÁ PRÁCE

DIPLOMA THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. Lucie Krátká

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. GABRIELA KOCOURKOVÁ, Ph.D.

BRNO 2017



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

FAKULTA STAVEBNÍ

Studijní program	N3607 Stavební inženýrství
Typ studijního programu	Navazující magisterský studijní program s prezenční formou studia
Studijní obor	3607T038 Management stavebnictví (N)
Pracoviště	Ústav stavební ekonomiky a řízení

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Student	Bc. Lucie Krátká
Název	Finanční zhodnocení rekonstrukce rodinného domu
Vedoucí práce	Ing. Gabriela Kocourková, Ph.D.
Datum zadání	31. 3. 2017
Datum odevzdání	12. 1. 2018

V Brně dne 31. 3. 2017

doc. Ing. Jana Korytářová, Ph.D.
Vedoucí ústavu

PODKLADY A LITERATURA

Korytářová, J., Fridrich, J., Puchýř, B.: Ekonomika investic, CERM, Brno 2002, ISBN 80-214-2089-8

Korytářová, J.: Investování, studijní opora VUT FAST, Brno, 2011

Syrový, P.: Financování vlastního bydlení, Grada, Praha 2004, ISBN 80-247-1097-8

Lukáš V., Kielar P.: Stavební spoření a stavební spořitelny, CERM, Brno, 2009, ISBN 978-80-86929-30-9

Prčík, T.: Stavební spoření v kostce, CERM, Brno 2002, ISBN 80-86517-29-2S

ZÁSADY PRO VYPRACOVÁNÍ

Cílem práce je charakterizovat možné způsoby financování nemovitosti a definovat jejich výhody a nevýhody.

1. Definování základních pojmů.
2. Zdroje financování bydlení.
3. Podrobnější charakteristika hypotečních úvěrů a stavebního spoření.
4. Návrh postupu a ceny rekonstrukce konkrétního rodinného domu.
5. Návrh optimálního způsobu financování dané nemovitosti.

Požadovaným výstupem je návrh optimálního způsobu financování rekonstrukce rodinného domu pro konkrétní domácnost.

STRUKTURA DIPLOMOVÉ PRÁCE

VŠKP vypracujte a rozčleňte podle dále uvedené struktury:

1. Textová část VŠKP zpracovaná podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací na FAST VUT" (povinná součást VŠKP).
2. Přílohy textové části VŠKP zpracované podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací na FAST VUT" (nepovinná součást VŠKP v případě, že přílohy nejsou součástí textové části VŠKP, ale textovou část doplňují).

Ing. Gabriela Kocourková, Ph.D.

Vedoucí diplomové práce

Abstrakt

Práce se zabývá financováním rekonstrukce rodinného domu. Bude zhotoven návrh možného řešení rekonstrukce. Na základě tohoto návrhu bude sestaven rozpočet, od kterého se bude odvíjet výše potřebných finančních prostředků. Cílem této práce je představit možné varianty financování rekonstrukce rodinného domu a určit optimální řešení.

Klíčová slova

Zdroje financování, vlastní zdroje, cizí zdroje, hypoteční úvěr, bydlení, rekonstrukce.

Abstract

This thesis deals with the financing of the reconstruction of a family house. A proposal for a possible reconstruction will be made. Based on this proposal, a budget will be drawn from which the amount of funding needed will be developed. The aim of this work is to introduce possible options for financing the reconstruction of a family house and to determine the optimal solution.

Keywords

Sources of financing, own sources, foreign sources, mortgage, housing, reconstruction.

Bibliografická citace VŠKP

Bc. Lucie Krátká *Finanční zhodnocení rekonstrukce rodinného domu*. Brno, 2018. 87 s., 51 s. příl. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí práce Ing. Gabriela Kocourková, Ph.D.

PROHLÁŠENÍ

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracovala samostatně a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 3. 1. 2018

Bc. Lucie Krátká
autor práce

Poděkování

Ráda bych poděkovala mé vedoucí práce paní Ing. Gabriela Kocourkové, Ph.D. za užitečné rady a připomínky při zpracování diplomové práce.

Dále bych také chtěla poděkovat mé rodině za podporu a trpělivost během zpracování této diplomové práce.

Obsah

1	ÚVOD	11
2	BYDLENÍ.....	12
2.1	Vlastní bydlení.....	13
2.2	Nájemné bydlení.....	13
2.3	Družstevní bydlení.....	14
3	Zdroje financování bydlení.....	15
3.1	Vlastní zdroje	15
3.2	Cizí zdroje	15
4	Hypoteční úvěry.....	17
4.1	Zástavní právo na nemovitou věc	18
4.2	Dělení hypotečních úvěrů	18
4.3	Účelový hypoteční úvěr	18
4.4	Neúčelový hypoteční úvěr.....	19
4.5	Bankovní hypoteční úvěr	19
4.6	Nebankovní hypoteční úvěr	20
4.7	Bonita žadatele	20
4.7.1	Osobní údaje.....	21
4.7.2	Výše příjmů	21
4.7.3	Výše výdajů.....	22
4.8	Způsob splácení úvěru	22
4.8.1	Anuitní splácení.....	23
4.8.2	Progresivní splácení.....	24
4.8.3	Degresivní splácení.....	25
4.8.4	Vývoj měsíčních splátek u hypotečních úvěrů s dobou splatnosti 20 let .	25
4.9	Vývoj úrokové sazby	26
5	Spotřebitelské úvěry	27
5.1	Účelový spotřebitelský úvěr.....	27
5.2	Neúčelový spotřebitelský úvěr	27
6	Stavební spoření.....	28
6.1	Část spořicí.....	29
6.2	Část úvěrová.....	29

6.3	Získání úvěru	29
6.4	Účel úvěru	30
6.5	Státní podpora.....	30
6.5.1	Reálně vyplacena státní podpora v ČR.....	31
6.6	Cílová částka	32
6.6.1	Průměrná cílová částka v ČR	33
6.7	Formy vkladu	33
6.8	Mimořádné vklady	34
6.9	Úroková částka	34
6.10	Překlenovací úvěry	34
6.11	Počet nových smluv o stavebním spoření v ČR.....	35
7	Informace o rekonstruovaném domu	36
7.1	Lokalita domu.....	36
7.2	Základní informace o domu	37
7.3	1. Nadzemní podlaží	38
7.4	2. Nadzemní podlaží	40
7.5	Důvody rekonstrukce	41
7.6	Požadavky na rekonstrukci.....	41
8	Obsah rekonstrukce a návrh řešení	42
8.1	Návrh dispozičního řešení.....	42
8.2	Rozdělení části chodby	46
8.3	Podlahové konstrukce	47
8.4	Podhledy.....	48
8.5	Omítky stěn	48
8.6	Výměna oken.....	49
9	Cena rekonstrukce.....	50
9.1	Výměna oken.....	50
9.1.1	Cenové nabídky	51
9.1.2	Vybraná cenová nabídka	52
9.2	Rozpočet.....	53
10	Návrhy možných způsobů financování	55
10.1	Financování úvěrem ze stavebního spoření.....	56

10.2	Financování hypotečním úvěrem s dobou splatnosti 30 let.....	58
10.3	Financování hypotečním úvěrem s dobou splatnosti 20 let.....	63
10.4	Financování hypotečním úvěrem s investicí.....	68
11	Srovnání a vyhodnocení variant financování	75
12	Závěr.....	77
13	Použitá literatura	78
14	Seznam použitých zkratk	83
15	Seznam obrázků	84
16	Seznam tabulek	85
17	Seznam grafů	86
18	Seznam příloh	87

1 ÚVOD

Financování výstavby, koupě či rekonstrukce domu je vždy řešeno před samotnou realizací. Protože správně navržený způsob financování je jedním z nejdůležitějších momentů, bez kterého by se člověk při přípravě realizace neobešel.

Cílem této práce je návrh optimálního způsobu financování rekonstrukce rodinného domu pro konkrétní domácnost.

Na začátku této diplomové práce je vysvětleno, že bydlení není pouze jen o místu, kde se dá bydlet, ale že jej utváří i rodina a vztahy v něm samotném. Bydlení je tedy charakterizováno jako nedílná součást života. Dále je zde definováno vlastní a nájemné bydlení. A každá z těchto dvou variant má své klady a zápory. A proto zde nelze přesně určit, který druh je a pro koho výhodnějším řešením.

Jelikož se diplomová práce zabývá možnostmi financování rekonstrukce rodinného domu, tak je samozřejmé, že další část je věnována vlastním a cizím zdrojům financování bydlení. Jsou zde popsány jak hypoteční úvěry, tak stavební spoření.

Samotná praktická část této práce je věnována přiblížení lokality rodinného domu a vlastním informacím o rekonstruovaném domu. Jsou zde popsány základní důležité informace, jako například, kdy byl postaven a rekonstruován v minulosti, které části domu jsou nové a v neposlední řadě je zde popsán důvod a požadavky klientů na návrh rekonstrukce.

Cílem práce, jak již bylo zmíněno je návrh optimálního způsobu financování. Jako podklad pro stanovení potřebné finanční částky byl zhotoven rozpočet, který čerpal výkaz výměr ze zhotovených výkresů, které jsou přílohou této práce. Proto další část této práce pojednává o obsahu rekonstrukce.

V poslední části je věnováno samotnému financování dané rekonstrukce rodinného domu. Jsou zde vyčísleny 4 varianty financování. Jedná se o variantu úvěru ze stavebního spoření, hypoteční úvěr s dobou splatnosti 30 let a 20 let. Poslední variantou je financování, které obsahuje hypoteční úvěr na dobu 30 let s využitím investice a předčasným splacením daného typu hypotečního úvěru.

Konec této diplomové práce je věnován závěrečnému srovnání a zhodnocení navržených variant.

2 BYDLENÍ

Tato kapitola pojednává o bydlení, které zajišťuje řadu lidských potřeb. Je součástí života všech lidí. Pro člověka znamená soukromí a pocit bezpečí. Bydlení je důležité i pro začlenění člověka do společnosti, jedná se tedy o součást života. [1]

Pod pojmem bydlení si mnoho z nás určitě vybaví rodinný dům, byt nebo jiný objekt. Tento pojem v sobě také skrývá i sociální význam. Je to přece i rodina a vztahy uvnitř domu či bytu, co vytvářejí bydlení. Dále v pojmu bydlení má své místo stavební a architektonický charakter bydlení. A v neposlední řadě s bydlením souvisí i pojem financování. Protože financování bydlení je potřeba pečlivě zvážit a určit variantu, která je nejvhodnější a nejvýhodnější v dané situaci. Je to většinou nejnákladnější investice, která se během života uskutečňuje.

Bydlení je následovně rozlišováno na vlastní bydlení nebo bydlení v pronájmu. Pro každého z nás je vhodná jiná varianta bydlení a tu variantu upřednostňuje. Vlastní bydlení nebo bydlení v pronájmu má svá pro a proti. Nelze přesně uvést, že jedno je lepší, jak druhé. [2]

V každé situaci a u každého jedince je nejvhodnější varianta bydlení vždy jiná. Každý má jinak nastaveny své priority. Tímto je myšleno například:

- Lokalita umístění domu;
- Dispoziční uspořádání bytu;
- Velikost bytu;
- Maximální finanční hranice nájmu/ úvěru.

Také výše uvedená lokalita umístění, dispoziční uspořádání i velikost bytu významně ovlivňuje výši nájmu či výši hodnoty bytu při jeho samotné koupi.

Při rozhodování, jaké bydlení si pořídit, je nutné zhodnotit finanční možnosti. Cena by měla být adekvátní k finančním možnostem jedince. Aby nedošlo v budoucnu k situaci, že jedinec není schopen splácet hypoteční úvěr vlastního domu nebo, že výše nájmu u pronajatého bytu je příliš vysoká k jeho finančním možnostem. [2] [3]

Bydlení v sobě skrývá i výdaje, které by neměly být opomíjeny, jelikož nejsou zanedbatelnými položkami. Jedná se především o náklady na vytápění, energie, pojištění a podobně. [2]

2.1 Vlastní bydlení

Vlastní bydlení má především význam v tom, že dané bydlení bude v našem vlastnictví. Jinými slovy „bydlení ve svém“.

Znamená to i jistý pocit bezpečí, jelikož u bydlení ve vlastním nehrozí předčasné ukončení pronájmu, výpověď a podobně. A tedy pokud se samotný jedinec nerozhodne k jinému bydlení, tak ví, že každé dva, tři roky nemusí podepisovat nové nájemní smlouvy a řešit, zda dále bude moci bydlet na stejném místě nebo bude muset hledat něco jiného. Každý, kdo již hledal někdy pronájem ví, jak je to obtížné, než najde přesně ten pronájem, který mu vyhovuje, jak po finanční stránce, tak dle lokality či dispozičního uspořádání bytu. Ve vlastním bydlení si člověk může dispozici změnit a není omezován tím, že není majitelem bytu. A tedy možná změna dispozice dle vlastních představ je považována za výhodu v případě bydlení ve vlastním.

Výhoda vlastního bydlení spočívá především v tom, že peníze člověk investuje do vlastního bytu či domu. Mnohdy jsou, ale náklady na rekonstrukci vyšší, než je plánováno, jelikož je bydlení přizpůsobováno vlastním vizím.

V dnešní době ceny bytů a domů rostou. Tak lze považovat investici do vlastního bydlení za výhodnou. Protože v případě placení nájmu majiteli nemovitosti, se finance dále nijak nezhodnocují. Vlastní bydlení většinou neztrácí na hodnotě a popřípadě může být prodáno nebo darováno dětem. [4]

2.2 Nájemné bydlení

U mnoha lidí tento pojem nájemné bydlení znamená utrácení financí. Jelikož peníze, kterými se platí nájem nikdy více už člověk neuvidí.

Nájemné bydlení nese s sebou i riziko, že nájem se může v budoucnu zvýšit, a tedy nezůstane na hodnotě, na kterou je daný jedinec zvyklý. [4]

Z určitého hlediska nájemné bydlení přináší i menší pocit nejistoty do budoucnosti. Jelikož nájemce nemůže vědět dopředu o budoucích plánech majitele. Například jak dlouho chce byt ponechat k pronájmu, jestli dále bude chtít prodlužovat smlouvu o pronájmu a podobně. Nebo může dojít k tomu, že majitel bude potřebovat náhle zpět svůj byt, tak může dojít k výpovědi z nájemní smlouvy. Všechny výše uvedené možnosti ohrožují nájemce v klidném bydlení.

Pronajímateli bytu jsou ve většině případů:

- Stát (obce);
- Soukromí pronajímatelé.

U soukromých pronajímatelů se jedná především o pronájem z komerčních důvodů. [5]

U mladých lidí převládá především nájemní bydlení z důvodů možné změny místa bydlení. V dnešní době je časté stěhování za prací z důvodu získávání nových zkušeností do života, a proto je nájemní bydlení vhodné pro mladé osoby, které chtějí být mobilní a nechtějí se vázat pouze k jednomu určitému místu.

Jednu z výhod v případě pronájmu někteří lidé vidí i v tom, že mají méně starostí o údržbu, opravy, rekonstrukce a pojištění domu. Tyto záležitosti řeší majitel. [2]

2.3 Družstevní bydlení

Důležitým pojmem je i družstevní bydlení. Je to určitá forma nájemního bydlení. Jedná se zde o to, že nájemce daného bytu je zároveň i člen bytového družstva. A tohle bytové družstvo vlastní příslušný dům. A tedy je i zapsán v katastru nemovitostí jako vlastník. Člen bytového družstva vlastní určitý družstevní podíl, který v případě, že by chtěl prodat, tak mu družstvo nijak bránit nemůže. [5] [6] [7]

Bytová družstva jsou označována jako právnické osoby vznikající zapsáním do obchodní rejstříku. Řízení a rozhodování o činnostech družstva probíhá hlasováním členů družstva na domluvených schůzích.

Družstevní podíl zajišťuje právo pro nájem v dané bytové jednotce již se to týká. A to pro členy družstva znamená, že mají jistotu do budoucna, jelikož pokud oni nebudou chtít, tak je z konkrétního bytu nikdo nevyhodí. Ovšem pokud dojde k závažnému porušení povinností člena družstva, může dojít k jeho vyloučení. Družstevní byty bývají oproti bytům v osobním vlastnictví levnější. [6] [7]

3 Zdroje financování bydlení

Pro financování bydlení jsou používány:

- Vlastní zdroje;
- Cizí zdroje.

3.1 Vlastní zdroje

Vlastními zdroji se rozumí vlastní prostředky, které mohou být využity k financování bydlení. Vlastní zdroje nemusí být pouze vlastní naspořené finanční prostředky, mohou to být také prostředky, které byly nabyty v dědictví či přijaty jako dar. A dále budou použity k financování bydlení.

Ve většině případů jsou vlastní prostředky doplňovány úvěry od bankovních institucí. Jelikož v mnohých případech nepostačují pouze vlastní naspořené prostředky. [2]

Vlastní zdroje jsou nejlepším zdrojem financování bydlení, jelikož sebou nepřinášejí riziko zadlužení. Ke kterému může dojít v případě neschopnosti splácet úvěr.

3.2 Cizí zdroje

Mezi cizí zdroje řadíme úvěry. Jsou to tedy zdroje, které nejsou naše vlastní, ale poskytuje je někdo jiný. Ve většině případů jsou to bankovní instituce, ale cizí zdroje nám může v určitých případech poskytnout i nebankovní sektor.

Základními druhy pro financování bydlení jsou:

- Hypoteční úvěry;
- Úvěry ze stavebního spoření;
- Spotřebitelské úvěry. [8]

Podrobnější charakteristika výše uvedených možností je popsána v následujících kapitolách.

Pod pojmem úvěr se skrývá závazek na určitý delší časový úsek. Nejčastěji se jedná o časový úsek, který je v řádu let. [2]

Zákon č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru, s účinností od 1. 12. 2016 zahrnuje i hypoteční úvěry a mikro půjčky do výše 5 000 Kč. Spotřebitelským úvěrem se zde rozumí například odložená platba, úvěr nebo podobná finanční služba pro spotřebitele. Pojem vázaný spotřebitelský úvěr znamená, že je vázaný ke koupi určitého zboží či služby. Dále se zde vyskytuje pojem spotřebitelský úvěr na bydlení, který je zajištěn nemovitostí anebo zajištěn věcným právem k nemovitosti. Také spotřebitelský úvěr

na bydlení může být poskytnut stavební spořitelnou jako úvěr ze stavebního spoření dle zákona tuto problematiku upravující. Dále je též uvedeno, že poskytovatel musí posoudit úvěruschopnost spotřebitele. Jedná se o schopnost splácet pravidelně splátky, a to dle výše příjmů a výdajů. V neposlední řadě dle způsobu plnění již splacených dluhů nebo těch, které spotřebitel právě splácí. Přísně musejí zhodnotit bonitu klienta a nesmí dojít k tomu, aby byl poskytnut úvěr klientovi, který požadované podmínky nemůže splnit. V zákoně je uvedena možnost mimořádné roční splátky ve výši 25 % hypotečního úvěru bez jakýchkoliv účtovaných poplatků před výročím dané smlouvy. Zákon pamatuje i na předčasné splacení hypotečního úvěru v případě, že dojde k prodeji nemovitosti, která byla použita k zajištění úvěru či rovnou úvěrem financována. Daný úvěr musí být sjednán na dobu delšího než 2 roky a banka si v takovém případě bude moci naúčtovat náklady vynaložené na úvěr, a to do hodnoty 1 % z předčasně splacené částky. Maximálně však do celkové výše 50 000 Kč. Nově jsou povinni poskytovatelé úvěrů podávat informace žadateli o celkových nákladech úvěru a uvádět hodnotu RPSN neboli roční procentní sazbu nákladů. Dochází zde i ke změně nad dohledem u nebankovních institucí, kdy bude na tyto instituce dohlížet Česká národní banka na místo České obchodní inspekce. V případě, že tyto společnosti chtějí půjčovat peníze, musejí mít minimální kapitál ve výši 20 000 000 Kč. [9] [10] [11]

4 Hypoteční úvěry

Tento druh úvěru je vhodný zejména k financování koupě, výstavbě či rekonstrukci domu nebo bytu. [8]

Banky poskytující hypoteční úvěry získávají zdroje na finančním trhu. Jako příklad lze uvést: Banka uvede 5letý dluhopis na trh a z něho dále finanční prostředky půjčuje na hypoteční úvěry s 5letou fixací. Jinými slovy lze říci, že banka si půjčí na finančním trhu prostředky za současnou úrokovou sazbu a následně dané prostředky půjčí lidem, kteří požádali o hypoteční úvěr. Hypoteční úvěry ovlivňuje z části nastalá situace na finančním trhu. [2]

Jedná se o typ úvěrů, ve kterém dochází k zastavení práva na nemovitost neboli nemovitou věc, avšak daná zastavená nemovitost nemusí být ta, která se bude financovat požadovaným hypotečním úvěrem.

Bylo vydáno od České národní banky ze dne 13. června 2017 „Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí“. Celkem se zde jedná o 6 doporučení (označena A – F). Některá doporučení jsou závazná a u některých se doporučuje, aby byli poskytovatelé hypotečních úvěrů obezřetní. ČNB doporučuje hypoteční úvěry s maximální splatností 30 let a také aby splatnost nepřesahovala ekonomickou aktivitu klienta nebo životnost nemovitosti. Mezi doporučeními jsou zmíněny ukazatele DTI a DSTI, na které by banky měly brát zřetel u žadatelů o úvěr. Dále dochází k omezení výše úvěru na 90 % LTV. S tím souvisí, že nedoporučuje ČNB, aby za jedno kalendářní čtvrtletí bylo zprostředkováno více jak 15 % z celkového objemu zprostředkovaných úvěrů zajištěných nemovitostí s 80 - 90 % LTV. V případě, že klient žádá o hypoteční úvěr na koupi nemovitosti určenou k pronájmu, dochází zde k omezení na 60 % LTV. Za porušení doporučení nedostanou banky žádné pokuty, mohou pouze získat označení, že jsou rizikovější a může být po těchto institucích požadován vyšší vlastní kapitál. [12] [13]

Označení LTV, z anglického výrazu Loan to value, znamená poměr výše úvěru k hodnotě zastavené nemovitosti. [14] [15]

LTI, z anglického výrazu Loan To Income, též označováno jako DTI (z anglického výrazu Debt Service To Income) znamená poměr výše dluhu k celkové výši ročních příjmů žadatele. Nezahrnuje se zde pouze dluh z hypotečního úvěru, ale i dluhy z kontokorentů a kreditních karet bez zřetele na to, zdali byly čerpány či ne.

DSTI, z anglického výrazu Debt Service To Income, je dalším ukazatelem, který je vypočítán poměrem výše ročních splátek úvěru se zahrnutím všech nákladů spojených s úvěrem vzhledem k roční výši příjmů žadatele. Tento ukazatel lze počítat i na měsíc, a ne pouze jen na rok. [15] [16]

4.1 Zástavní právo na nemovitou věc

Věřitel je zde banka, která poskytuje finanční prostředky. Ve chvíli, kdy dlužník neplní podmínky smlouvy k úvěru, má banka právo domáhat se prodeje zastavené nemovité věci. Jinými slovy to znamená, že banka má jako pojistku v případě nesplacení úvěru zástavu nemovitosti, kterou by v případě nesplacení dluhu pokryla dluh dlužníka. Zástavní právo nijak neomezuje užívání nemovitosti. [17] [18]

V České republice působí velký počet hypotečních bank, které nabízejí různé druhy hypotečních úvěrů. Každá banka má odlišné podmínky pro získání hypotečních úvěrů. [8]

Oceňování předmětu, na které bude použito zástavní právo, se ocení cenou obvyklou dle zákona, který upravuje oceňování majetku. Především osoba oceňující předmět musí být nestranná, odborně způsobilá, aby nedošlo k situaci nadhodnocení oceňovaného předmětu. [9]

4.2 Dělení hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěry mohou být různě děleny do kategorií, existuje mnoho nepřehledných možností. Mezi nejvíce používané patří dělení dle účelu a poskytovatele úvěru. [17] [19]

Dělení dle účelu:

- Účelovou;
- Neúčelovou. [17] [19]

Dělení dle poskytovatele:

- Bankovní hypoteční úvěr;
- Nebankovní hypoteční úvěr. [19]

4.3 Účelový hypoteční úvěr

Účelový hypoteční úvěr má přesně dané, jakou nemovitou věc bude financovat. [17] [18]

S účelovým hypotečním úvěrem lze například financovat:

- Rekonstrukci či modernizaci nemovitosti;
- Opravu nemovitosti;
- Výstavbu či koupi nemovitosti;
- Úhradu členského podílu v bytovém družstvu. [20]

4.4 Neúčelový hypoteční úvěr

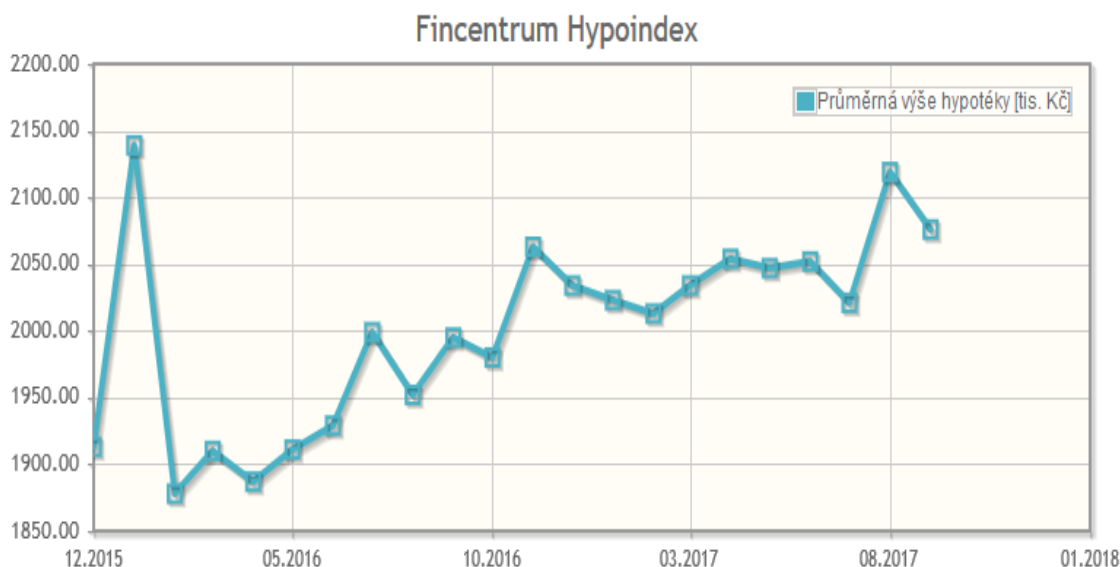
Jako neúčelový hypoteční úvěr je označována tzv. Americká hypotéka. Tato hypotéka je určena pro fyzické osoby, tedy občany České republiky nebo pro cizince, kteří mají trvalý pobyt na území ČR a jsou starší 18 -ti let. I tento druh hypotéky je zajištěn nemovitostí.

Neúčelový hypoteční úvěr je možné použít na cokoliv. Banka nepožaduje žádné prokazování, na co byly finance využity. S tím je však spojena vyšší úroková sazba a kratší doba splatnosti. [17] [18] [19]

4.5 Bankovní hypoteční úvěr

Daný typ úvěru může být nabízen a poskytován pouze bankami, které mají příslušnou licenci. Tuto licenci vydává Česká národní banka. [19]

Dále je zde vložen obrázek s názvem Průměrná výše hypotečních úvěrů, který byl vytvořen na základě dat z 11 bankovních institucí poskytujících hypoteční úvěry. Na vodorovné ose je zobrazen čas, který začíná koncem roku 2015. A na svislé ose jsou k nalezení částky v tisících Kč. Křivka zde zobrazuje průměrnou výši hypotečního úvěru v tisících Kč. Jak lze vidět ke konci roku 2016 a dále je průměrná výše hypotečních úvěrů vyšší jak 2 000 000 Kč. V měsíci září roku 2017 průměrná výše činí 2 076 000 Kč. [21] [22]



Obrázek 1 - Průměrná výše hypotečních úvěrů [21]

4.6 Nebankovní hypoteční úvěr

Tento typ hypotečního úvěru bývá poskytnut nebankovními společnostmi. Jinými slovy lze říci, že může být poskytnut kýmkoli.

Nebankovní hypoteční úvěr bývá nejčastěji využíván osobami, kterým bankovní sektor odmítl poskytnout hypoteční úvěr. Často bývá využit na sloučení několika menších půjček, vyplacení exekuce a jiné.

Také je zde výrazně rozdílné trvání vyřízení půjčky. U bankovní instituce může být vyřízen úvěr za dobu, která se bude počítat v týdnech. Kdežto u nebankovní instituce se doba vyřízení úvěru pohybuje v rádech dnů.

Dalším výrazným rozdílem je, že nebankovní hypoteční úvěr je výrazně vyšší pro klienta než bankovní hypoteční úvěr svým nákladem. Především se jedná o výši úroku, výše nejrůznějších možných poplatků, které je klient povinen na základě smlouvy platit. [19] [23]

4.7 Bonita žadatele

Bonita žadatele někdy též označována bonita klienta znamená schopnost splácet úvěr. Je to jeden z nejdůležitějších ukazatelů, dle kterého se bankovní instituce rozhodují, zda požadovaný úvěr žadateli poskytnou či ne.

Zjišťuje se dle tzv. scoringu, neboli bodového ohodnocení. Každý parametr má svou váhu. Až dojde k výsledku, a tedy k bonitě daného klienta.

Výše bonity výrazně ovlivňuje úrokovou sazbu. Tím způsobem, že čím je vyšší bonita žadatele, tím banka nabídne nižší úrokovou sazbu pro úvěr. Jelikož vyšší bonita pro banku znamená nižší úvěrové riziko než v případě, že má žadatel nižší bonitu. Čili žadatel má nižší pravděpodobnost schopnosti splácet hypoteční úvěr, a to sebou nese pro bankovní instituci vyšší úvěrové riziko. Výši rizika si kompenzuje vyšší úrokovou sazbou, která tedy pro banku přináší vyšší výnos.

Faktory ovlivňující bonitu klienta:

- Osobní údaje;
- Výše příjmů;
- Výše výdajů. [24] [25]

4.7.1 Osobní údaje

Bonitu klienta ovlivňuje mnoho osobních informací mezi ty nejčastější patří:

- Věk;
- Pohlaví;
- Vzdělání;
- Profese;
- Počet dětí;
- Rodinný stav.

Platí, že čím je žadatel starší, tím se bonita snižuje. Dále je větší důvěra ve schopnosti splácet u žen, muži mají větší sklony k dluhům. Rozhodující je zde i druh profese žadatele, například lékaři, právníci a jiné podobné profese zvyšují bonitu.

Velmi často je požadavek ze strany banky, aby žadatel měl pracovní smlouvu na dobu neurčitou a nebyl ve zkušební době. [24] [25]

4.7.2 Výše příjmů

Jedná se zde o příjmy trvalého charakteru. Tedy o příjmy, které bude žadatel přijímat i v budoucnu.

Patří zde například:

- Příjem ze závislé činnosti;
- Příjem z podnikání;
- Nájemné;
- Rodičovský příspěvek;
- Plný invalidní důchod.

Příjem ze závislé činnosti má zde své místo pouze v případě, když žadatel není ve výpovědní nebo ve zkušební době. [24] [26]

Příjem z podnikání patří mezi požadavky banky k doložení. Je dokládán dvěma daňovými přiznáními. Respektive se jedná o daňové přiznání z posledních dvou zdaňovacích období.

Nájemné se dále dělí:

- Současné – je uvedeno v daňovém přiznání;
- Budoucí – je uznáváno do určité výše nájmu dle budoucí nájemní smlouvy či nájemní smlouvy již sjednané.

Ne všechny bankovní instituce uznávají jako příjem rodičovský příspěvek v celé jeho výši. Příjem žadatele ve formě plného invalidního důchodu některé banky vůbec neakceptují. [27]

4.7.3 Výše výdajů

Bankovní instituce zajímá také samozřejmé výše výdajů žadatele, jelikož výdaje jsou také z pohledu těchto institucí významným faktorem.

Patří do této skupiny například:

- Splátky stávajících úvěrů ze stavebního spoření či hypotečních úvěrů;
- Splátky spotřebitelských úvěrů;
- Ručitelské závazky;
- Platby nájemného;
- Splátky leasingu;
- Alimenty.

Veškeré výdaje či ručitelské závazky žadatele jsou bankami vnímány v celém svém objemu.

Výše závazků je schopna banka dohledat pomocí bankovního registru. V České republice jsou známy především registry:

- CBCB – Bankovní registr klientských operací;
- CNCB – Nebankovní registr klientských operací;
- SOLUS – Zájmové sdružení právnických osob.

Členové těchto registrů nejsou pouze bankovní sektory, ale také telefonní operátoři, dodavatelé elektrické energie a podobně. [24] [25] [26]

4.8 Způsob splácení úvěru

Splácení hypotečního úvěru probíhá v řádu let. Tato doba splatnosti je sjednána vždy ve smlouvě klienta s poskytujícím bankovním institutem. Nejčastěji se vyskytuje u účelových hypotečních úvěrů délka splatnosti 30 let a u neúčelových hypotečních úvěrů 20 let.

Při rozhodování o délce splatnosti se bere v úvahu i produktivní věk žadajícího klienta o úvěr. Pokud by došlo k případu, že by splatnost úvěru zasahovala do doby, kdy klient bude již v důchodovém věku, je nutno, aby si klient přizval nějakého spoludlužníka, který musí být nižšího věku, než on sám je.

Splácení úvěru probíhá ve většině případů v pravidelných splátkách. U splácení se rozlišují tři možné varianty a to:

- Anuitní splácení;
- Progresivní splácení;
- Degresivní splácení. [20]

4.8.1 Anuitní splácení

Z výše uvedených forem splácení je pro hypoteční úvěry nejčastější druhem splácení anuitní splátka. Název anuitní splátka znamená stejně vysokou pravidelnou a rovnoměrnou platbu. Anuita, která odchází od dlužníka bance je tvořena úmorem a úrokem z úvěru. Úrok je nutno vždy vyčíst z aktuálně dlužné částky. Zbylá částka z anuity je úmor, pomocí kterého se umořuje dluh bance. [20] [28]

Níže jsou uvedeny 2 rovnice pro výpočet konstantní anuity. První rovnice je pro případ, že se bude jednat o anuitu delší než jeden rok a druhá rovnice je určena pro výpočet anuity, která bude trvat méně než 1 rok s využitím první rovnice.

Rovnice pro výši konstantní roční anuity:

$$A = \frac{(1+r)^n \times r}{(1+r)^n - 1} \times D \quad (1)$$

Kde je:

D ... výše dluhu v Kč;

n ... doba splatnosti dluhu v letech;

r ... roční úroková sazba uvedena v procentech/100. [28]

Rovnice pro výpočet anuity, kratší než jeden rok:

$$a = \frac{A}{m \times \left(1 + \frac{m+1}{2 \times m} \times r\right)} \quad (2)$$

Kde je:

A ... již známá roční anuita v Kč za rok;

m ... celkový počet období v roce;

r ... roční úroková sazba uvedena v procentech/100. [28]

Tabulka 1 - Příklad splácení s konstantní anuitou [vlastní zpracování]

Měsíc	Úvěr [Kč]	Úmor [Kč]	Úrok [Kč]	Anuita [Kč]
počáteční výše úvěru	1 500 000,00			
březen	1 381 133,48	118 866,52	13 650,00	132 516,52
duben	1 261 185,27	119 948,21	12 568,31	132 516,52
květen	1 140 145,54	121 039,73	11 476,79	132 516,52
n ...				
poslední měsíc splátek	0,00	131 321,49	1 195,03	132 516,52

Jelikož je anuitní splácení, jak bylo výše uvedeno, nejpoužívanějším typem splácení, je zde vložena pro názornost tabulka – Příklad splácení s konstantní anuitou. V ukázkovém příkladu je použit úvěr ve výši 1 500 000 Kč s roční úrokovou sazbou 10,92 %.

V této tabulce je uveden měsíc, zbývajících výše úvěru (dluhu), výše úmoru, úroku a anuita. Hodnota anuity byla stanovena na 132 516,52 Kč a jak je zřetelné z tabulky její výše je neměnná. Skládá se ze dvou částek, a to z částky úmoru a úroku v konkrétním měsíci.

V případě, že sečteme v měsíci březnu úmor ve výši 118 866,52 Kč s úrokem 13 650 Kč vychází nám částka anuity v hodnotě 132 516,52 Kč, a tak to platí pro všechny další měsíce. Pro názornost jsou zobrazeny pouze první tři měsíce a do posledního řádku je vložen poslední měsíc splátky, kdy dojde k vynulování účtu úvěru pomocí poslední splacené splátky.

4.8.2 Progresivní splácení

Progresivní forma splácení je nabízena jen u některých bankovních institucí. Tato forma je vhodná pro mladé osoby, které očekávají v budoucnu vyšší příjmy než v současnosti. Jedná se zde o to, že na začátku splácení hypotečního úvěru je splácena klientem nižší částka, než by byla anuitní splátka. S časem, ale zvyšuje svou výši až dojde k momentu, kdy je částka vyšší než v případě anuitní pravidelné splátky.

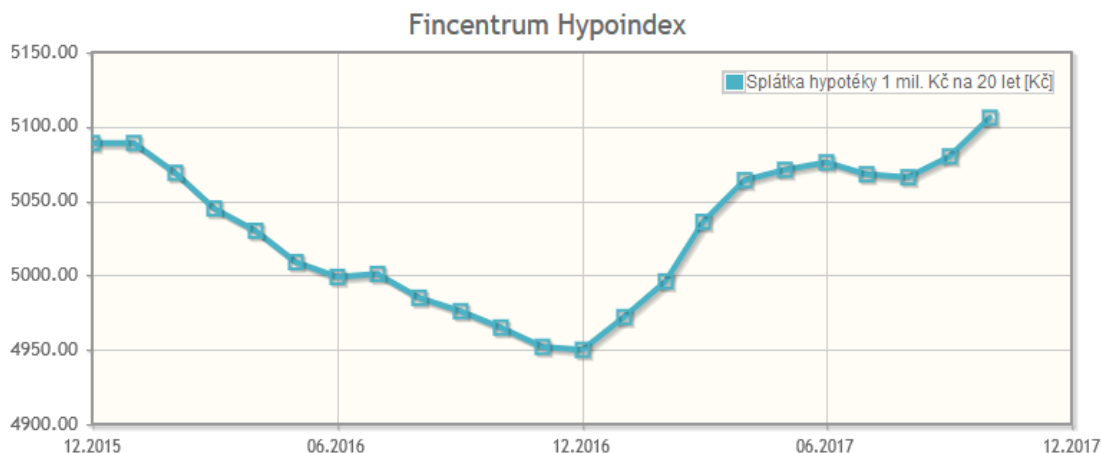
Nevýhodou u tohoto typu splácení je, že úroky jsou zde nakonec vyšší než v případě pravidelného anuitního splácení. [20]

4.8.3 Degresivní splácení

Degresivní splácení je splácení, při kterém je stále stejná a pravidelná výše úmoru z dlužné částky a k tomu odpovídající výše úroku z ještě nesplacené částky dluhu. Tahle forma splácení je vhodná u klientů, kteří mají možnost splácet za začátku vyšší splátky. [20]

4.8.4 Vývoj měsíčních splátek u hypotečních úvěrů s dobou splatnosti 20 let

Níže je uveden obrázek Vývoj měsíční splátky na dobu splatnosti 20 let pro hypoteční úvěry 1 000 000 Kč. Vodorovná osa představuje časovou osu v letech a svislá osa představuje výše měsíčních splátek v Kč. Je zde zobrazeno období od prosince roku 2015 do měsíce října roku 2017. Jak lze vidět výše měsíčních splátek klesala v první části grafu, tedy od konce roku 2015 do konce roku 2016. Ovšem poté začátkem roku 2017 dochází k pozvolnému nárůstu výše měsíční splátky. V říjnu roku 2017 je měsíční splátka na částce 5 106,00 Kč. [21]

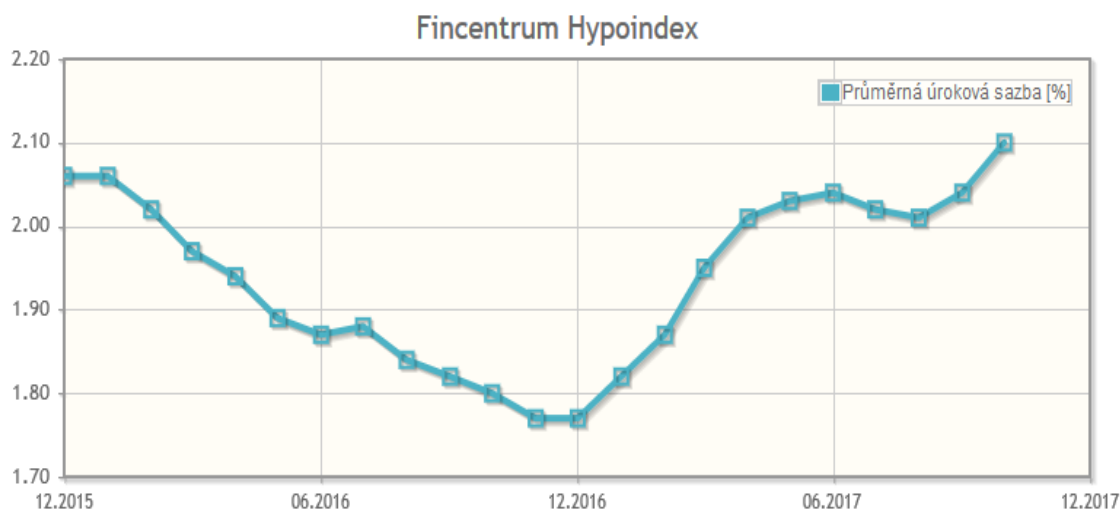


Obrázek 2 - Vývoj měsíční splátky na dobu splatnosti 20 let [21]

4.9 Vývoj úrokové sazby

Vývoj úrokové sazby je zobrazen níže na obrázku dle hypindexu.cz, kde se nezohledňuje účel ani doba fixace úrokové sazby pro hypoteční úvěry.

Pro tento graf byla poskytnuta data celkem z 11 bankovních institucí. A to Air Bank a.s., Česká spořitelna a.s., Československá obchodní banka a.s., Equa bank a.s., MONETA Money Bank a.s., Hypoteční banka a.s., Komerční banka a.s., Raiffeisenbank a.s., Sberbank CZ a.s., UniCredit Bank a.s., Wüstenrot hypoteční banka a.s. [21] [22]



Obrázek 3 - Vývoj úrokové sazby [21]

Graf je tvořen dvěma osami. Vodorovná osa představuje časovou osu, která začíná koncem roku 2015 a svislá osa představuje výše průměrných úrokových sazeb uváděných v procentech.

Jak je z grafu vidět křivka zobrazuje průměrnou úrokovou sazbu od konce roku 2015 do října roku 2017. Průměrná úroková sazba míří směrem vzhůru postupně, a to od začátku roku 2017. A to znamená, že dochází k postupnému zvyšování úrokových sazeb. V měsíci říjnu roku 2017 je uvedena poslední známa hodnota průměrné úrokové sazby, která zde činí 2,10 %. [21] [22]

5 Spotřebitelské úvěry

Tento druh úvěru mívá vyšší úrokové sazby než peníze, které by byly uloženy a přicházely by z nich výnosy. Z čehož vyplývá, že pokud jsou někde uloženy peníze, tak je lepší je raději použít než si půjčovat finanční prostředky prostřednictvím spotřebitelského úvěru. Spotřebitelské úvěry nenabývají tak vysokých částek jako například hypoteční úvěry. [29]

Spotřebitelské úvěry jsou dále členěny na:

- Účelové;
- Neúčelové. [8]

5.1 Účelový spotřebitelský úvěr

Jedná se zde o úvěr, který nepotřebuje zajištění nemovitostí, jelikož většinou nedosahuje takových výšek jako hypoteční úvěr.

Aplikace těchto úvěrů se většinou používá pro opravy či údržbu, které jsou malého rozsahu. Nebo popřípadě doplňují hypoteční úvěry. U tohoto typu úvěru je nutno dokládat doklady k čemu byly finance z úvěru použity. [8]

5.2 Neúčelový spotřebitelský úvěr

Tento typ úvěru je výhodný z pohledu toho, že není nutno dokládat doklady k čemu byly finance využity.

I zde nedochází k zástavě nemovitosti jako i u účelového spotřebitelského úvěru, což se považuje za výhodu těchto úvěrů.

Ovšem neúčelový spotřebitelský úvěr sebou nese i vyšší úrokovou sazbu. A navíc se jedná o úvěr s kratší dobou splatnosti, což přináší vyšší splátky. [8]

6 Stavební spoření

Stavební spoření si počátek své historie datuje k období po 1.světové válce v Německu. Do dalších zemí se stavební spoření začalo šířit až během 20.století. [30] [31]

Tento typ financování bydlení je v současné době velmi oblíben. Především, když se jedná o nižší částky k financování bydlení, a hlavně v případě, že žadatel nechce nechávat jako zástavu nemovitost. Protože u hypotečního úvěru je to nevyhnutelné. Také je často využit úvěr ze stavebního spoření jako doplněk k hypotečnímu úvěru, ve chvíli, kdy poskytnuté finanční prostředky nebyly dostačující. [29]

Specializované bankovní ústavy poskytující stavební spoření jsou nazývány stavební spořitelny, které umožňují spořit finanční prostředky spolu se státním příspěvkem.

Stavební spořitelny mají upravovanou svou činnost dle zákona č. 21/1992 Sb., zákon o bankách. Daný zákon je pro ně směrodatným. [2] [32]

V případě stavebního spoření je jiný postup získávání zdrojů oproti hypotečním úvěrům. Jedná se zde o to, že stavební spořitelny získávají vložené částky účastníků neboli vklady účastníků, které dále používají k půjčování pro úvěry na bydlení. [2]

V České republice je pro stavební spoření nejdůležitější norma zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. Tento zákon přesně předepisuje nakládání s finančními prostředky účastníků. Účastníkem neboli vkladatelem může být osoba fyzická, která má trvalý pobyt v ČR a má své rodné číslo nebo právnická osoba, která má sídlo v ČR a identifikační číslo. Identifikační číslo a rodné číslo musí být vždy uděleno orgánem ČR. [2] [32]

Stavební spoření je charakteristické svým účelem spoření. Jedná se zde o vklady od účastníků, poskytováním úvěrů účastníkům stavebního spoření a v neposlední řadě poskytování příspěvků ze státní podpory účastníkům spoření. [2]

Účastník si při uzavření smlouvy volí cílovou částku a tarif, dle kterého chce spořit. Tarif obsahuje základní náležitosti stavebního spoření, jako je výše úrokové sazby, měsíční vklady, podmínky pro získání úvěru a jeho splácení.

Stavební spoření má dvě části:

- Část spořicí;
- Část úvěrovou. [20] [33]

6.1 Část spořicí

Tato část nemá délkové omezení, ale je nejčastěji v řádu let. Jedná se zde o první část produktu stavebního spoření.

Tato část má dva různé způsoby ukončení:

- Přidělení cílové částky;
- Ukončení smlouvy o stavebním spoření.

V momentě, že účastník ukončí smlouvu potom, co naspořil cílovou částku, bývá označován jako takzvaný Přátelský účastník. Naspořená částka na účtu, ale nesmí překročit zvolenou cílovou částku. [33]

6.2 Část úvěrová

Tato fáze není povinná, je pouze na daném účastníkovi stavebního spoření, zda chce být v této fázi. Úvěrová část je u produktu stavebního spoření označována jako v pořadí druhá.

Výhodou u úvěru ze stavebního spoření je bráno to, že výše splátky je známa předem a v době splatnosti úvěru je neměnná.

Aby mohly být poskytnuty finanční prostředky z úvěru musí být uzavřena úvěrová smlouva. Kdežto naspořené vklady, které má účastník mohou být vyplaceny již po přidělení. Smlouva o stavebním spoření v případě, že účastník využil úvěru ze stavebního spoření, končí až ve chvíli splacení úvěru. [33]

6.3 Získání úvěru

Pro získání úvěru ze stavebního spoření je nutné si určitou částku z celkové částky naspořit, ukládat peníze na spořicí účet minimálně po dobu 2 let a splnit náležité bodové hodnocení dané smlouvou. Každá stavební spořitelna má odlišné bodové hodnocení. I tento název bodové hodnocení bývá označován různě, například hodnotící číslo a jiné. [2]

6.4 Účel úvěru

Účastník smí vynaložit finanční prostředky z úvěru ze stavebního spoření pouze na financování bytových potřeb svých či osob blízkých. Tímto se rozumí přímí příbuzní.

Zde je uvedeno několik příkladů možnosti použití úvěru ze stavebního spoření:

- Přestavba bytového jádra;
- Koupě rodinného domu, bytu, pozemku;
- Modernizace domu nebo bytu;
- Opravy a úpravy domu nebo bytu;
- Přístavby;
- Výstavba domu;
- Obnova oken a dveří, balkonu, terasy;
- Chodníky, které jsou na stavebním pozemku;
- Náklady na získání družstevního bytu;
- Demoliční náklady. [34]

6.5 Státní podpora

Státní podpora je poskytována státem prostřednictvím záloh. Zálohy však získají jen ti účastníci, kteří splňují předem dané podmínky.

Podpora poskytnutá státem se udává v procentech. Tato procenta se vypočtou z částky, která se za rok uspořila. Státní podpora má ale svou výši omezenou. Účastník má možnost požadovat státní podporu, pokud ovšem na ní má nárok. [20] [35]

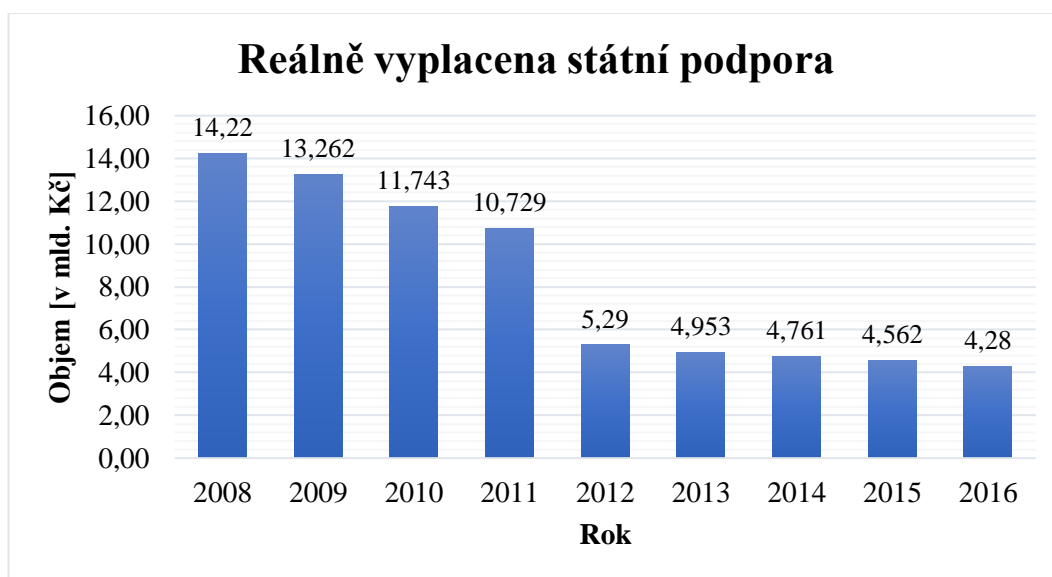
Tato podpora se získává v části spořicí. A kvůli této podpoře je stavební spoření, tak oblíbeným produktem. Smlouva o stavebním spoření musí obsahovat, zda účastník žádá o státní podporu či ne. V případě, že žádá o státní podporu má nárok na maximální výši 2 000 Kč, což odpovídá 10 % z 20 000 Kč uspořených v daném roce. [2] [33] [36]

6.5.1 Reálně vyplacena státní podpora v ČR

Pro představu o objemu vyplacené státní podpory v jednotlivých letech je vložen následující graf. Tento graf je sestaven na základě podkladů z Ministerstva financí ČR.

Graf obsahuje dvě osy. Kde na vodorovné ose jsou zobrazeny jednotlivé roky. Které jsou započaty rokem 2008 a posledním zobrazeným rokem je zde rok 2016. Na svislé ose je zobrazen objem celkově vyplacené státní podpory v miliardě českých korun.

Jak je z grafu patrné, státní podpora v roce 2016 je nižší oproti roku 2008 o 9,94 miliard Kč, což odpovídá téměř 70 % snížení. K tak velkému skokovému rozdílu vyplacených státních podpor pomohla novela zákona o stavebním spoření, která nabyla platnost k 1.1.2012. V této novelo došlo ke změně u výše vyplácených státních podpor na maximální částku 2 000 Kč pro všechny smlouvy. Smlouvy, které vznikly před rokem 2004 mohly dosáhnout dříve až na 4 500 Kč státní podpory, která byla vypočtena jako 25 % z vkladu 18 000 Kč a smlouvám sestavených po roce 2004 stát vyplácel v minulosti částku v maximální výši 3 000 Kč, což odpovídalo 15 % z uspořené 20 000 Kč. Dále novela přinesla zdanění úroku ve výši 15 %. [37] [38] [39]



Graf 1 - Reálně vyplacena státní podpora [vlastní zpracování dle podkladů z Ministerstva financí]

6.6 Cílová částka

Cílová částka ve stavebním spoření je jedna z nejdůležitějších věcí smlouvy. Obsahuje následující body:

- Úvěr ze stavebního spoření;
- Úroky z vkladu a ze státní podpory - po odečtení daně z příjmu z těchto úroků;
- Státní podporu;
- Vklady účastníka. [20] [30]

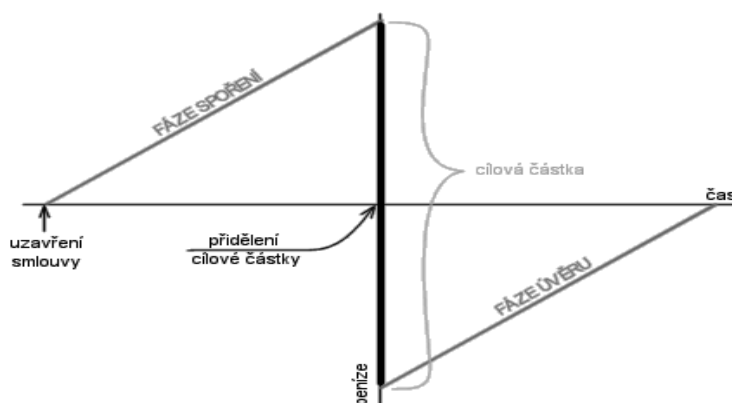
Tato cílová částka se volí dle doby spoření a výše částky, kterou chce účastník spořit. Především u stavebních spořitelek se vyskytuje označení přidělení cílové částky. Tohle označení je zde používáno kvůli tomu, že v případě že účastník splní dané podmínky a dále prezentuje svůj požadavek na získání úvěru, je účastníku přidělena cílová částka. [2] [33] [40]

Často se cílová částka musí volit v celých tisících. Stavební spořitelny určují její minimální výši a každá stavební spořitelna ji má odlišnou. Není pevně daná. Cílová částka ovlivňuje minimální měsíční vklad na účet stavebního spoření, tak i v případě poskytnutí úvěru ze stavebního spoření, ovlivňuje minimální splátku tohoto úvěru. [33]

Cílovou částku lze změnit jen ve fázi spořicí:

- Snížit;
- Zvýšit;
- Rozdělit – provádí se zřídka kdy až výjimečně a také nabízejí tuto možnost jen některé stavební spořitelny.

Nelze však změnit cílovou částku ve chvíli, kdy účastník je sice stále ve fázi spořicí, ale byl mu umožněn již překlenovací úvěr. [30]

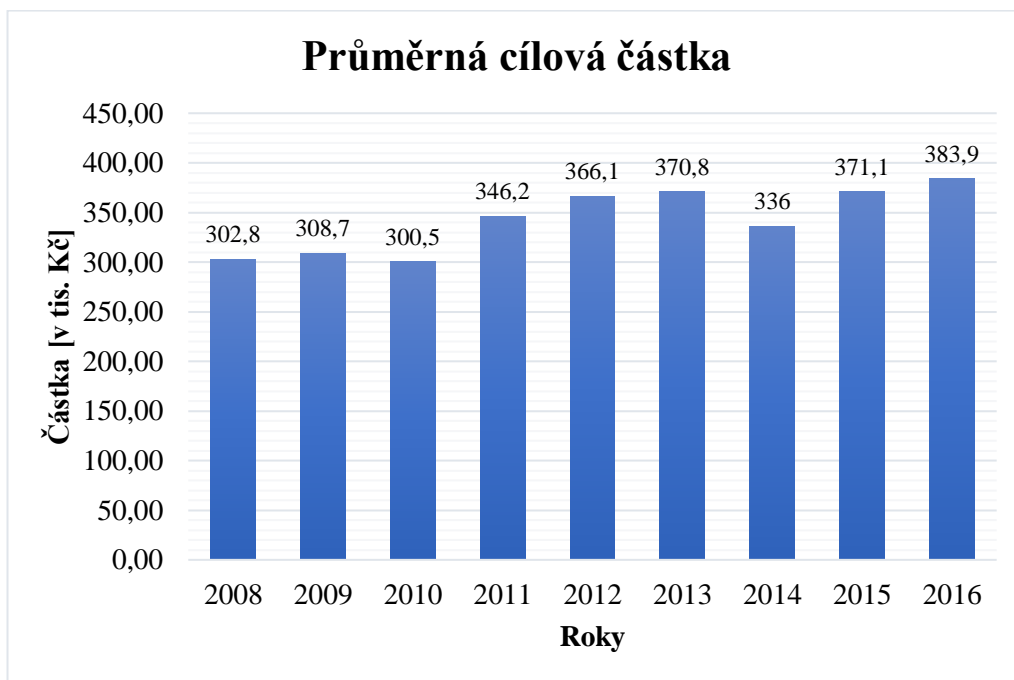


Obrázek 4 - Schéma průběhu stavebního spoření [41]

Na výše uvedeném obrázku lze jasně vidět fázi spořicí a úvěru. Dále je zde zobrazen moment uzavření smlouvy a přidělení cílové částky.

6.6.1 Průměrná cílová částka v ČR

Zde je vložen graf, který je zpracován na základě podkladů z Ministerstva financí České Republiky, který zobrazuje průměrné cílové částky. [37]



Graf 2 - Průměrná cílová částka [vlastní zpracování dle podkladů z Ministerstva financí ČR]

Na výše uvedeném grafu jsou zobrazeny jednotlivé uvedené roky. Jedná se zde o roky 2008 až 2016. K nim je uvedena vždy průměrná cílová částka pro nově uzavřené smlouvy v daném roku u fyzických osob. Částky jsou zde zobrazeny v tisících Kč.

Jak lze vidět od roku 2008 dochází k pozvolnému navyšování cílových částek. Pouze v letech 2010 a 2014 došlo k poklesu průměrné cílové částky. Oproti roku 2014 je v roce 2016 průměrná cílová částka vyšší o 47,9 tis. Kč. [37]

6.7 Formy vkladu

Vkládáním finančních částek účastníka na účet stavebního spoření dochází ke spoření. Formy vkládání mohou být například hotovostní, trvalým příkazem, bankovním převodem. Tyto možnosti jsou uvedeny vždy ve všeobecných obchodních podmínkách. [2] [30]

6.8 Mimořádné vklady

Mimořádné vklady se nejvíce používají ve chvílích, kdy nedochází k pravidelným měsíčním splátkám, ale účastník vloží jednou za rok mimořádný vklad. Bývají také používány v případě, že účastník žádá o překlenovací úvěr. [30] [33]

6.9 Úroková částka

Úroková částka je pevně daná již v momentu uzavření smlouvy o stavebním spoření a dále se po dobu spoření nemění. [2] [33]

6.10 Překlenovací úvěry

Překlenovací úvěry jsou nabízeny stavebními spořitelny. A to nejčastěji ve výši cílové částky. Nikdy není částka vyšší než sjednaná cílová částka, avšak nižší být může. Překlenovací úvěry jsou využívány účastníky ve chvíli, kdy ještě nedošlo k ukončení spořicí fáze. Jeho splacení se skládá ze dvou částí. První část je naspořená a druhá část úvěr ze stavebního spoření. [33]

Níže je pro názornost vložen obrázek s názvem Schéma využití překlenovacího úvěru, na kterém je zřetelně vidět fáze spořicí a úvěrová. Také je zde názorně zakreslen překlenovací úvěr s odkazem na moment čerpání překlenovacího úvěru. Další odkaz je uveden i na počátku, kdy byla uzavřena smlouva se stavební spořitelnou. A poslední odkaz se nachází v momentě splacení překlenovací úvěru a přidělení cílové částky.

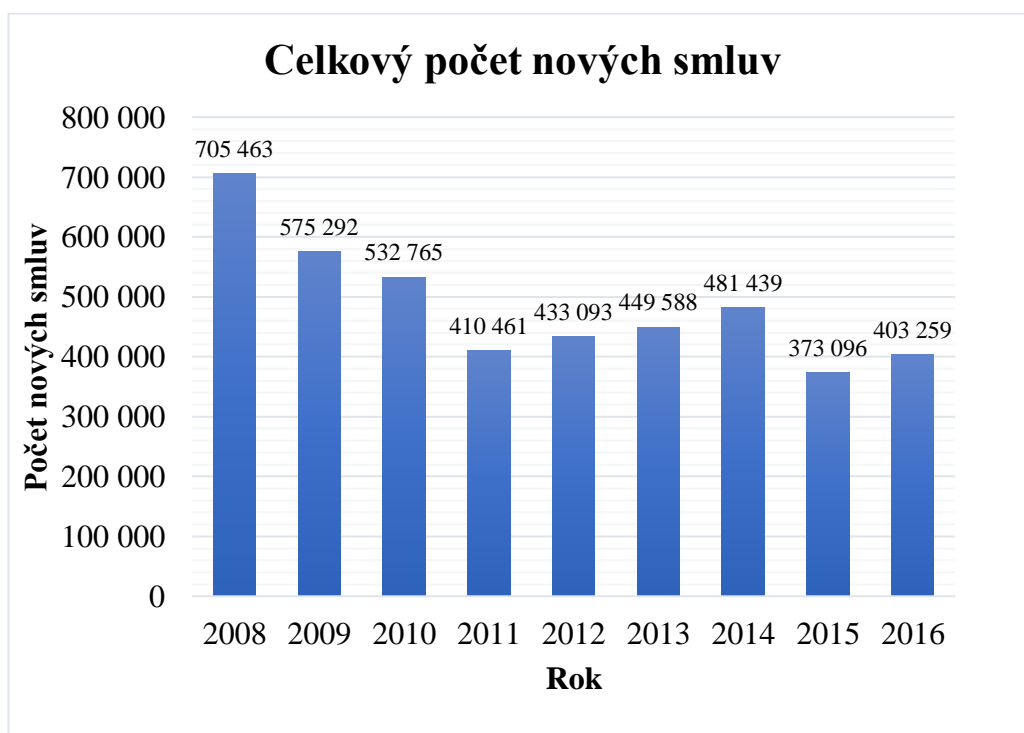


Obrázek 5 - Schéma využití překlenovacího úvěru [42]

6.11 Počet nových smluv o stavebním spoření v ČR

Následující graf vznikl na základě podkladů z Ministerstva financí České republiky. Graf popisuje, kolik bylo zhotoveno nových smluv o stavebním spoření v jednotlivých uvedených letech.

V grafu jsou zobrazeny roky 2008 až 2016. Jak lze vidět v roce 2016 bylo uzavřeno o téměř 43 % méně nových smluv, než tomu bylo v roce 2008, kdy celkový počet nově uzavřených smluv činil 705 463. [37]



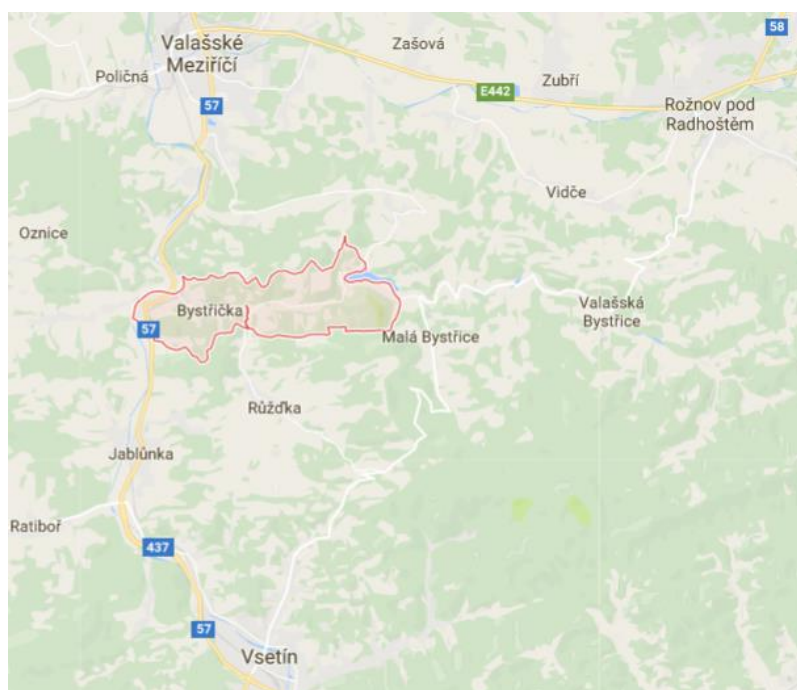
Graf 3- Vývoj nových smluv stavebního spoření [vlastní zpracování dle podkladů z Ministerstva Financí ČR]

7 Informace o rekonstruovaném domu

Tato kapitola pojednává o umístění domu a dále zde budou charakterizovány základní informace, které jsou spojeny s rekonstruovaným domem. Dojde k objasnění důvodu rekonstrukce a sepsání požadavků klientů.

7.1 Lokalita domu

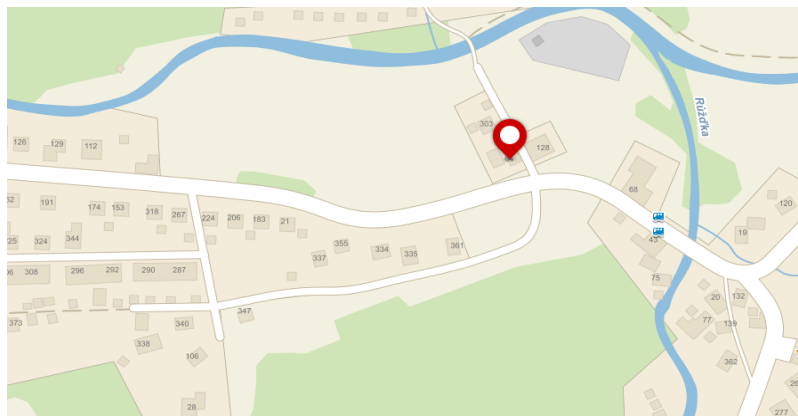
Práce je věnována financování rekonstrukce rodinného domu, který se nachází v obci Bystřička ve Zlínském kraji. Pro představu, kde se obec Bystřička nachází je zde vložen snímek z map s názvem Lokalizace.



Obrázek 6 - Lokalizace [43]

Z uvedeného obrázku lze vyčíst, že se obec Bystřička nachází mezi městy Valašské Meziříčí, Vsetín a Rožnov pod Radhoštěm. Umístění obce z hlediska dostupnosti měst je velmi dobré. Jelikož Valašské Meziříčí se nachází ve vzdálenosti 11 km, Vsetín ve vzdálenosti 14 km a Rožnov pod Radhoštěm je vzdálen 19 km. Spojení s městy je možné i pravidelnou autobusovou nebo vlakovou dopravou.

Lokalitu domu lze považovat za výbornou, jelikož v blízkosti přibližně 100 metrů se nachází autobusová zastávka, základní škola (1. až 5. třída). V maximální vzdálenosti 200 metrů od domu se nachází obchod s potravinami. A ve vzdálenosti 500 metrů od domu se nachází školka. V obci je také pošta, která je vzdálena téměř 1 000 metrů.



Obrázek 7 - Situace širších vztahů [44]

Na výše uvedeném obrázku Situace širších vztahů je označen onen rekonstruovaný dům. Snímek je zde vložen především pro lepší představu o dané lokalitě vesnice. Na snímku lze rozeznat i rozložení okolních domů. Je tedy zřejmé, že dům není postaven na samotě, ale má své blízké sousedy.

7.2 Základní informace o domu

Rodinný dům byl postaven v roce 1961 a dále v roce 1991 prošel nástavbou, kterou lze spatřit na níže zobrazeném obrázku. V tomto stavu zůstal dům až do roku 2012. Jak si asi lze představit dům měl kvůli neomítnuté fasádě obrovské úniky tepla a rodina žijící v tomto domě vkládala mnoho finančních prostředků do energií na vytápění domu. Z obrázku je možno vyčíst, že na domu je použita sedlová střecha. Jako krytina je zde použita taška keramická.



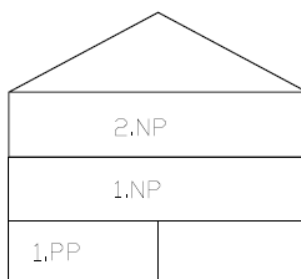
Obrázek 8 - Dům do roku 2012 [45]

V roce 2012 došlo k provedení nové vnější omítky domu. A do dnešní doby se nijak jeho vzhled zásadně nezměnil. Dům má tedy světle oranžovou fasádu s nezateplenými zdmi. Aktuální fotografie domu je vložena níže s nesoucím názvem Dům v současnosti.



Obrázek 9 - Dům v současnosti [vlastní fotodokumentace]

Na následujícím obrázku je pouze ilustračně zobrazeno prostorové uspořádání podlaží domu. Dům má celkem dvě nadzemní podlaží (NP) a jedno podzemní podlaží (1.PP), které se rozprostírá pouze pod částí domu. V podzemním podlaží se nachází sklep s kotelnou.



Obrázek 10 - Ilustrační rozložení podlaží domu [vlastní zpracování]

7.3 1. Nadzemní podlaží

Celé první nadzemní podlaží před rekonstrukcí nebylo nikým obýváno téměř už 15 let. Sloužilo po tuto dobu pouze jako prostor pro skladování přebytečných věcí. A to znamená pro klienty, že než se přistoupí k samotné rekonstrukci musí dojít k vyklizení zbytečných a místo zabírajících věcí.

V tomto podlaží rodinného domu byla většina oken vyměněna před 8 lety. Jsou zde namontována eurookna v tmavě hnědém odstínu. Avšak 3 okna zůstala dosud stará dřevěná, která jsou v nevyhovujícím stavu. Jedná se o okno v koupelně, toaletě a v zádveří domu.

Dané podlaží je přímo přístupné z venkovního prostředí, ale také je přístupné z chodby, kde je schodiště, které prochází napříč všemi podlažími v domě. Toto řešení je výborné z toho důvodu, že klienti a jejich rodiče mohou využívat vlastní vchod, ale zároveň je i možno využití vnitřního propojení.

Celé tohle podlaží má zastaralé vedení elektroinstalace, které do budoucna určitě musí projít celkovou obnovou a samotní klienti tomuto vedení nevěří, že je po ty roky nepoužívání zcela v pořádku. Obdobné je to s vodoinstalací a rozvodem tepla.

Tabulka 2 - Tabulka stávajících místností v 1.NP [vlastní zpracování]

Název místnosti	Plocha [m ²]
Vchod	7,96
Spíž	0,72
Koupelna původní	6,48
WC	1,54
Koupelna	4,76
Zádveří	6,42
Chodba-schodiště	9,05
Chodba bytu	3,48
Ložnice	18,61
Obývací pokoj	15,80
Kuchyň	16,98
Schodiště	9,16
Celkem [m²]	100,96

V uvedené tabulce stávajících místností jsou zapsány jednotlivé plochy místností v 1.NP spolu s jejich metry čtverečními. Celkem první nadzemní podlaží zaujímá přes 100 m². Jak je zřejmé, tak jsou zde zapsány dvě koupelny. První koupelna s doplňujícím názvem původní byla naposledy v provozu dle odhadů klientky před 20 lety. A v této době rozhodně jako koupelna nemůže sloužit a ani není používána pro své odpadající obklady a špatný stav. V dnešní době je využívána jako kolárna, jelikož se nachází hned vedle vchodu do domu a je k ní přímý a bezproblémový přístup. V tabulce je uvedena ještě další koupelna o výměře 4,76 m². Do dnes byla sice využívána pro svůj účel, ale nebyla v tak dobrém stavu jako je koupelna v 2. nadzemním podlaží. Ovšem v případě nutnosti byla možnost zde koupelny využít. Také WC zde bylo funkční. Ostatní místnosti jako je například kuchyň, ložnice či obývací pokoj sloužily tedy pouze ke skladování například letního venkovního posezení nebo jako sklad všech možných nepotřebných věcí.

7.4 2. Nadzemní podlaží

Před prováděním rekonstrukce je obýváno rodinou pouze druhé nadzemní podlaží. Ve druhém nadzemním podlaží v současné době bydlí rodiče klientů a jeden pokoj v tomto podlaží obývají klienti, kteří po rekonstrukci budou bydlet v nově zrekonstruovaném prvním podlaží.

Tabulka 3 - Stávající místnosti v 2.NP [vlastní zpracování]

Název místnosti	Plocha [m ²]
Spíž	6,35
Kuchyň	12,83
WC	1,82
Koupelna	4,76
Výlez na půdu	1,78
Prádelna	6,71
Ložnice	8,97
Pokoj	18,61
Obývací pokoj	26,55
Chodba	16,27
Schodiště	9,16
Celkem [m²]	113,81

V druhém nadzemním podlaží se nachází bytová jednotka, která obsahuje ložnici, obývací pokoj, pokoj, kuchyň, spíž, prádelnu, WC a koupelnu. Všechny uvedené místnosti jsou přístupné ze společné chodby. Tato chodba je volně otevřená směrem ke schodišti. Dále zde najdeme místnost určenou pouze k výlezu na půdu.

Problém v tomto podlaží je ve velkém otevřeném prostoru, který není nijak rozdělen. Jedná se o otevřenou chodbu, která zpřístupňuje všechny pokoje a zároveň je otevřena do prostoru schodiště. Z čehož je pochopitelné, že zde dochází k obrovským únikům tepla z obytných prostor do schodišťového prostoru. Navíc je schodiště prosvětleno směrem do venkovního prostředí pomocí skleněných tvární. Jak je známo skleněné tvárnice nejsou správným řešením, jelikož přes tyto tvárnice uniká velké množství tepla z domu pryč. Tato problematika však není zde nijak řešena, protože v zadání klientů bylo, že se nesmí nijak měnit vzhled ani fasáda domu, a to je akceptováno. Jinak by zde došlo k návrhu, kde by se odstranily skleněné tvárnice a nahradily se menším okenním prvkem a částečným zazděním otvoru po skleněných tvárnících. Dalším opatřením proti úniku tepla by zde bylo navržení sádkartonové příčky s prosvětlovacími otvory a posuvnými dveřmi. Touto stěnou by došlo k oddělení schodišťové části od obytné. Tento návrh byl klientům vysvětlen, ale oni nechtějí nijak zasahovat do patra rodičů, kromě potřebné výměny oken.

Jinak se dá s určitostí říci, že celé tohle patro je ve velice dobrém stavu. Je udržováno a dle potřeby opravováno. Například je zde položena před rokem PVC podlaha a koupelna zde byla nově zhotovena včetně instalací před 2 lety. Z toho plyne, že rodiče se o dané patro starají a dle možností modernizují, proto žádné další zásahy do tohoto patra nejsou navrženy ani vzpomenuty.

7.5 Důvody rekonstrukce

Hlavním důvodem této rekonstrukce je pořízení vlastního bydlení klientů a přizpůsobení daného prostoru jejich vlastním představám a vizím.

Po svatbě klientů byly vyřízeny veškeré potřebné náležitosti s přepisem domu na oba klienty od rodičů klientky. A následně se manželé začali zajímat o možnosti se zprostředkování finančních prostředků pro rekonstrukci domu. Protože nastěhování a bydlení v 1.NP rodinného domu bez rekonstrukce by opravdu nebylo vhodné a nebylo by snad ani možné z důvodu, jak již bylo vzpomenuto zastaralé elektroinstalace, nefunkční hydroizolace a podobně.

7.6 Požadavky na rekonstrukci

Požadavky na návrh rekonstrukce byly především ve smyslu, co nejlépe využít prostor, aby nevznikaly zbytečně nevyužité a hluché části místností obývaných klienty. Jeden z manželů pracuje často i z domu, tak je pro něj vhodné zřízení pracovny. Zatím klienti neplánují rozšířit svou rodinu o dítě, tak dětský pokoj zde nebyl žádnou podmínkou.

Jak již bylo v popisu podlaží napsáno, od klientů bylo vyřčeno upozornění, aby v návrhu, který bude předložen k diskuzi, se nijak nezasahovalo do fasády domu. Nechtěli nijak měnit vzhled ani zateplovat obvodové stěny domu. I když v dnešní době je to standardem při rekonstrukcích starších domů. Dále si klienti nepřáli, aby se něco měnilo v 2. NP u rodičů, jelikož rodiče s žádnými změnami v daném patře nesouhlasili. A proto je v návrhu tohoto patra pouze navrhnutá výměna potřebných oken. Okna budou muset být měněna z vnitřního prostředí, aby nedošlo k poškození venkovní fasády domu.

Dále se klienti svěřili, že veškeré bourací práce budou zhotoveny svépomocí, a tedy při tvorbě rozpočtu rekonstrukce na to má být brán ohled.

8 Obsah rekonstrukce a návrh řešení

V této kapitole bude popsán obsah rekonstrukce, tedy které jednotlivé části domu se budou opravovat či měnit. A bude zde navrženo řešení rekonstrukce rodinného domu, dle zadaných požadavků klientů.

První nadzemní podlaží potřebuje velkou rekonstrukci, která se projeví ve více oblastech. Rekonstrukce bude zasahovat do těchto uvedených oblastí:

- Elektroinstalace;
- Vodoinstalace;
- Vytápění;
- Podlahy;
- Stavební úpravy kvůli přizpůsobení představám klientů;
- Výměna oken, parapetů;
- Výměna dveří včetně zárubní;
- Zhotovení podhledů s tepelnou izolací.

Dům má dva možné hlavní vstupy z vnějšího prostředí. Ale jsou i navzájem přístupné přes společnou chodbu v přízemí domu. Vnitřní propojení zůstane zachováno hlavně kvůli přístupu do kotelny, která se nachází v 1.PP. Kotelna je sice také přístupná i z venkovního prostředí, ale v zimním období je určitě pohodlnější pro klienty, aby měli možnost dostat se do kotelny vnitřní částí domu.

8.1 Návrh dispozičního řešení

Návrh dispozičního řešení pro první nadzemní podlaží je k nahlédnutí v přiloženém výkresu pojmenovaném Půdorys nové konstrukce 1.NP (PŘÍLOHA B). Současný stav je zobrazen ve výkresu s názvem Půdorys stávajícího stavu a bourací práce 1.NP (PŘÍLOHA A). V následující tabulce jsou sepsány veškeré místnosti, které budou obývány klienty v prvním nadzemním podlaží.

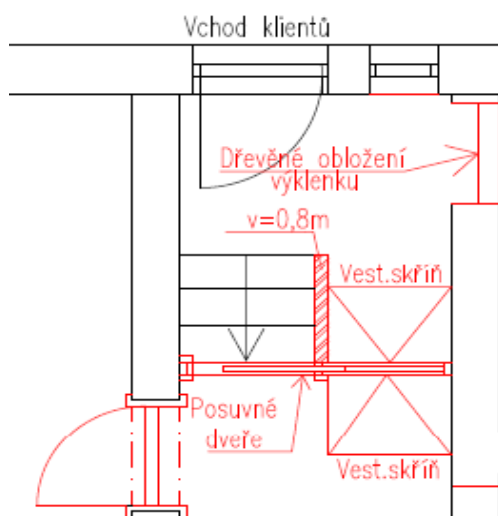
Tabulka 4 – Místnosti klientů [vlastní zpracování]

Název místnosti	Plocha [m ²]
Vchod	4,30
Pracovna	6,48
WC	1,54
Koupelna	4,69
Chodba vnitřní	12,05
Obývací pokoj	18,61
Kuchyň	15,80
Ložnice	17,10
Celkem byt [m²]	80,57

Navržené dispoziční řešení v prvním nadzemním podlaží obsahuje neprůchozí ložnici, pracovnu, toaletu a koupelnu. Dále kuchyň, která je přístupná pouze z obývací místnosti. Pracovna je umístěna na místě původní koupelny. Navíc zde dochází ke změně umístění dveří. Původní dvevní otvor se zazdí tvárnici Ytong o tloušťce 150 mm, zbylá část otvoru ze strany od vchodu bude vyplněna dřevěným obložením a tento prostor bude využit k odkládání věcí. Pro přesnější představu je vložen níže obrázek – Zobrazení návrhu řešení vchodu.

Schodiště v části klientů obsahuje pouze 3 stupně. Má zde funkci pouze k vyrovnání úrovně se vstupem z vnějšího prostředí. Povrch schodiště bude tvořit keramická dlažba stejného typu jako ve vchodové části bytu.

U vstupu do bytu z venkovního prostředí budou vedle schodiště navrženy vestavěné skříně. Opět jsou navrženy, tak aby byl, co nejvíce využit veškerý prostor, jelikož prostor pro bydlení klientů není příliš velký svou rozlohou. Níže umístěná skříň bude přístupná ze strany od vchodu a druhá vestavěná skříň bude přístupná z prostoru nad schodištěm, tedy tento prostor je již nazván vnitřní chodbou klientů. Mezi těmito dvěma skříněmi je navržena sádrokartonová příčka, která obsahuje posuvné pouzdrové dveře. Navržené dveře mají průchodnou výšku 1970 mm na výšku a 900 mm na šířku. Tyto dveře jsou umístěny do sádrokartonové příčky. Dané řešení je opět zakresleno a popsáno v obrázku zobrazeném níže.

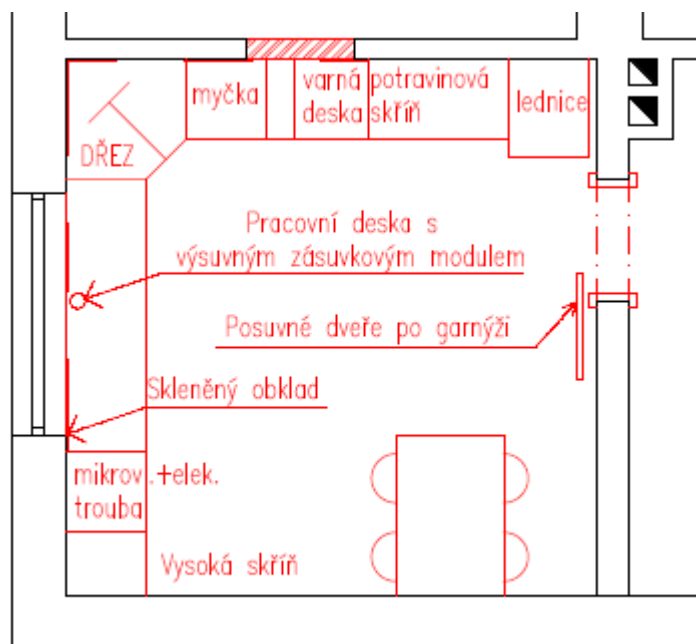


Obrázek 11 - Zobrazení návrhu řešení vchodu [vlastní zpracování]

Pracovna, obývací pokoj, ložnice, toaleta a koupelna jsou přístupné ze společné chodby. Na tuto chodbu se lze dostat vchodem klientů, který začíná hned za hlavními vchodovými dveřmi pro klienty. Dále je také chodba přístupná z vnitřní společné části domu, která je dle návrhu nově rozdělena příčkou, aby došlo k oddělení prostoru obývacího klienty v 1.NP od otevřeného schodiště, které propojuje celý dům a není nijak uzavřeno.

Pracovna nebude příliš velká, její podlahová plocha činí 6,48 m². Ale pro klienta je důležité, že bude mít svůj prostor pro práci a nebude ničím rušen. Je to myšleno, tak že v případě, že by se nenašel prostor pro jeho vlastní pracovnu, tak by musel pracovat v obývacím pokoji, což by klienta rušilo v práci.

Kuchyň svou rozlohou zaobírá 15,80 m² z podlahové plochy bytu. Zde je navržena kuchyňská linka po 2 stranách místnosti, aby vznikl dostatečný pracovní prostor. Daný návrh linky byl projednán s truhlářem, u kterého se daná kuchyňská linka bude objednávat a vyrábět. Pro přesnější představu je vložen obrázek Návrh řešení kuchyně. V kuchyňské lince bude ponecháno místo pro myčku a v pracovní desce připraveno místo pro sklokeramickou varnou desku. Manželé požadovali vestavěnou lednici, ale po dohodě se zkušeným truhlářem od tohoto požadavku odstoupili. Truhlář vysvětlil problém, který vestavěná lednice a ostatní podobné přístroje v sobě skrývají. Tyto vestavěné spotřebiče jsou proveditelnou věcí. Často tento požadavek po něm zákazníci i chtějí, ale člověk by měl myslet i do budoucna. V případě výměny daného spotřebiče, nastává těžká situace, a to je nalezení stejného typu spotřebiče anebo alespoň spotřebiče, který by se do daného místa vešel. Nakonec tedy truhlář předal svou nabídku manželům, kde se udávala částka za danou kuchyň 70 000 Kč bez spotřebičů. Spotřebiče si manželé zajišťují sami a s nimi je truhlář předem již obeznámen. V pracovní desce bude zabudován zásuvkový výsuvný modul o kruhovém půdoryse. Po dohodě s odbornou firmou vyrábějící skleněné obklady bylo dohodnuto přesné zaměření obkladu až po instalaci kuchyňské linky.



Obrázek 12 - Návrh řešení kuchyně [vlastní zpracování]

Do obývacího pokoje je přístup pouze z chodby. Rozlohu má obývací pokoj 18,48 m². Je to jediný pokoj, přes který je možné se dostat do kuchyně. V tomto pokoji je uvažována sedací souprava do tvaru U a vedle této sedací soupravy je namyšleno místo pro počítačový stůl. Mezi obývacím pokojem a kuchyní jsou navrženy dveře s garnýží. Jinými slovy se jedná o posuvné dveře. Ty jsou zde z hlediska úspory místa. Jelikož v případě otevíravých dveří ať už do kuchyně či obývacího pokoje by dveře zabraly velmi moc místa a doslova by to bylo v tomhle případě nepraktické. Jelikož se předpokládá, že dveře budou po většinu času otevřené. Posunovat se tyto dveře budou na straně kuchyně.

Koupelna byla ponechána samostatně, jak to bylo již v původním dispozičním řešení. Je hned vedle toalety. Avšak v návrhu došlo k menší změně. Došlo k menšímu oddělení prostoru pomocí krátké příčky, která je volena, tak aby za ní byla schována pračka, na které bude do výšky umístěna ještě sušička. Dále je na přání klientů v koupelně navržena vana, kterou upřednostňují manželé oproti sprchovému koutu. Podlahová plocha koupelny je 4,76 m². Obklad koupelny je navržen do výšky 2,1 metrů. Grafický návrh koupelny byl zpracován koupelnovým studiem SIKO. Které vycházelo rozměrově z již zhotoveného návrhu v půdoryse. Níže je uveden návrh, který si klienti odsouhlasili.



Obrázek 14 - Návrh koupelny [návrh SIKO]



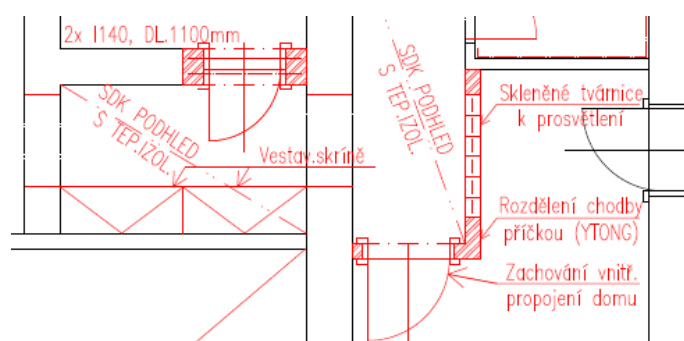
Obrázek 13 - Návrh koupelny pohled shora [návrh SIKO]

WC místnost bude obsahovat i malé umyvadlo v rohu místnosti. Podlahová plocha této místnosti je 1,54 m². Výška obkladu bude dosahovat 2,1 metrů. Obklad a dlažba je navržena úplně stejně jako je tomu v koupelně.

8.2 Rozdělení části chodby

Část stávající chodby, která je uvnitř domu, bude zmenšena. Je to z části z toho důvodu, aby klienti v 1.NP měli své soukromí, ale z části i z toho důvodu, že je chodba zbytečně příliš prostorná a nebyla vůbec doposud využita účelně. Nově dojde k oddělení části společné chodby pomocí příčky o tloušťce 150 mm zhotovená z tvárnic Ytong. Tato příčka bude z části zhotovená ze skleněných tvárnic, a to kvůli prosvětlení prostoru vnitřní chodby klientů, jelikož zde není žádné okno.

Obrázek uvedený níže představuje návrh řešení chodby spolu se zakreslením umístění dalších vestavěných skříní na vnitřní chodbu, aby vznikl nový úložný prostor. Navíc zde se přímo hodí vestavěné skříně z toho důvodu, že jsou z obou stran kryty zdmi a prostor je tedy aspoň účelně využit. Z obrázku je dále patrné, že jsou nově zhotoveny dveře, které budou zachovávat oddělení části klientů od zbytku domu a zároveň se jimi zachová vnitřní propojení domu.



Obrázek 15 - Návrh řešení společné chodby [vlastní zpracování]

Skleněné tvárnice budou z větší části čiré a pár kusů tvárnic bude světle modrých. Pro lepší představu barevnosti je vložen níže obrázek s názvem Barevnost skleněných tvárnic. Kde je výborně vidět barevný rozdíl mezi těmito tvárniciemi.



Obrázek 16 - Barevnost skleněných tvárnic [vlastní zpracování]

8.3 Podlahové konstrukce

V rámci rekonstrukce se musí odstranit stávající dřevěná podlaha, která je ve velice špatném stavu. Jedná se o podlahu v ložnici, kuchyni a obývacím pokoji. Podlaha je zhotovená z násypu, dřevěných trámků a dřevěných fošen. Navíc chybí ve stávající podlaze funkční hydroizolace. Pro názornost je vložen obrázek – Stávající podlaha.



Obrázek 17 - Stávající podlaha [vlastní zpracování]

Dojde tedy k odstranění všech vrstev podlahy a následně k vykopání zeminy v tloušťce 300 mm. Na níže uvedeném obrázku s názvem Podlaha bez dřevěných prken je vidět, jak jsou pod vrchními deskami uloženy trámky jen, tak na zemině bez jakékoliv hydroizolace. A na dalším obrázku Podlaha v průběhu prací je již podlaha odstraněna úplně. Zbyl po trámcích pouze otisk v zemině. A v této fázi dojde k odkopu zeminy v tloušťce 300 mm, jak již bylo zmíněno.



Obrázek 18 - Podlaha bez dřevěných prken [vlastní zpracování]



Obrázek 19 - Podlaha v průběhu prací [vlastní zpracování]

Nově tedy v již uvedených 3 místnostech dojde k provedení celé konstrukce podlahy. A to v následujících vrstvách:

- Vinylové desky s korkem v tloušťce 8 mm
- Pěnová podložka Mirelon v tloušťce 2 mm
- Betonová mazanina tloušťky 50 mm s dilatačním páskem po obvodu stěn
- Folie PE
- Tepelná izolace EPS s tloušťkou 120 mm
- Hydroizolace asfaltovými pásy včetně penetrace
- Podkladní beton s kari sítí v tloušťce 100 mm
- Štěrkový hutněný podsyp tloušťky 50 mm

Nová podlaha bude zhotovena i v místnosti původní koupelny, z které nově vznikne pracovna. Jen s tím rozdílem, že zde bude štěrkový hutněný podsyp v tloušťce 420 mm.

8.4 Podhledy

Nově dojde ke zhotovení sádrokartonových podhledů v prvním nadzemní podlaží, a to v místnostech, které budou obývány pouze klienty. V místnosti koupelny a WC bude podhled zhotoven pomocí impregnovaných sádrokartonových desek v ostatních místnostech budou použity standardní desky. V podhledu bude zabudována tepelná izolace v tloušťce 100 mm.

Důvodem zhotovení a vyplnění podhledu tepelným izolantem v místnostech klientů je ten, že chtějí zateplit místnosti, které budou jimi obývány. Jelikož dům nemá zateplené venkovní stěny, tak chtějí aspoň tímto způsobem zabránit úniku tepla.

8.5 Omítky stěn

Ve všech místnostech, které budou obývány klienty v prvním nadzemním podlaží domu dojde k oškrábání původních maleb a následně budou potaženy sklovláknitým pletivem vtlačeným do tenkovrstvé hmoty, kterou bude lepící a štěrkový tmel. Vrchní vrstva omítky stěn bude zhotovena v tloušťce do 3 mm vápenným štukem. Pod novými obklady bude pouze zhotovena hrubá jednovrstvá vápenocementová omítka.

8.6 Výměna oken

V návrhu pro klienty se počítá i s výměnou starých dřevěných oken. V prvním nadzemním podlaží jsou jen 3 okna, která potřebují výměnu. Protože zbylá okna byla již vyměněna před několika lety. Okna, která se budou vyměňovat se nachází v koupelně, na toaletě a ve hlavním vchodu do domu.

Na výměnu oken, ale čeká téměř celé druhé nadzemní podlaží (PŘÍLOHA C). Kde jsou prozatím stará dřevěná okna. Jelikož v 1.NP jsou vyměněná okna eurookna s tmavým dekorem v poptávkách po nových oknech tedy bude na to brán ohled.

9 Cena rekonstrukce

Daná rekonstrukce bude z velké části prováděna odbornými firmami. Pouze bourací práce nebudou rozpočtovány, jelikož klienti si tyto práce budou provádět svépomocí. A náklady, které by byly stanoveny v rozpočtu na bourací práce by zkreslovaly celkovou cenu rekonstrukce. Stanovení ceny za soubory vodoinstalace, elektroinstalaci a rozvody tepla v rekonstruovaných místnostech prvního patra byly stanoveny odbornými odhady daných firem, které byly poptány předem k daným úkonům.

Jak již bylo zmíněno truhlář stanovil svou nabídku kuchyně bez spotřebičů 70 000 Kč. Dále dodávka dveří a zárubní včetně jejich montáže je zde stanovena dle vybraných typů dveří klienty na celkovou sumu 50 000 Kč. Dále stejný truhlář bude zhotovovat i vestavěné skříně na vnitřní chodbu a ke vstupu. Zde stanovil orientační cenu odborným odhadem na 15 000 Kč. Avšak tato cena se může ještě mírně měnit z důvodu různých úprav, které tyto skříně mohou mít. To stejné platí i pro kuchyňskou linku, kde se cena může také ještě mírně lišit.

9.1 Výměna oken

Výměna oken je nutná v celkovém počtu 9 ks. Tento počet je již celkové množství pro první a druhé nadzemní podlaží dohromady. Všechny potřebné rozměry oken jsou zapsány v tabulce níže včetně i jednotlivých kusů. Hodnoty jsou uvedeny v milimetrech. Tyto údaje byly uvedeny při poptávkách.

Tabulka 5 - Výpis oken k potřebné výměně [vlastní zpracování]

ŠÍŘKA [mm]	VÝŠKA [mm]	POČET [ks]
1480	1320	1
2640	1320	1
1500	1480	1
1160	1160	1
570	570	2
870	570	2
570	870	1
Celkem [ks]		9

Poptávkou byly osloveny dvě firmy, které následně poslaly své cenové nabídky. Obě firmy uvedly, že cenovou nabídku vytvořily s našimi rozměry. Avšak v případě skutečného provedení zakázky jejich firmou si dané okenní otvory sami přeměří. Aby nedošlo k vyrobení nesprávného rozměru okna. V poptávce bylo uvedeno, že klienti požadují trojsklo a uvedeným materiálem bylo dřevo – smrk napojovaný v tmavším

dekoru, aby nebyl vidět přílišný rozdíl s již vyměněnými okny. Dále poptávka obsahovala požadavek na síť proti hmyzu, žaluzie a vnitřní parapety. Osloveny byly tedy dvě firmy, a to BR servis, s.r.o. a VEKRA OKNA – Window Holding a.s.

9.1.1 Cenové nabídky

1. BR servis, s.r.o.

Po kontaktování firmy jsme byli pozváni k projednání jednotlivých možných řešení v sídle firmy ve Vsetíně. V tomto místě má firma k vidění i veškeré své výrobky. Což bylo velice zajímavé a určitě to také kladně zapůsobilo na klienty. Dokonce bylo nabídnuto danou nabídku zpracovat ve dvou druhích materiálu. Jedním druhem bylo námi požadované dřevo tmavšího dekoru, druhým druhem byl plast, který by měl z venkovní strany použít barvu, která byla podobná barvě již oken vyměněných na domě.

Plastový profil (PŘÍLOHA D):

Plastový profil, který byl nabídnut se jmenuje Synego MD. Jak bylo uvedeno je vhodným řešením jak pro novostavby, tak pro rekonstrukce rodinných domů. Pro názornost daného profilu je níže uvedena jeho fotka. Výhoda u tohoto typu je určitě přizpůsobení barevného dekoru potřebám klientů. Zároveň v nabídce je uvedeno, že v interiéru je povrch v barvě bílé a z venkovní strany je uveden odstín, který se klientům zdál nejvíce podobný barvě, kterou by chtěli.



Obrázek 20 – Synego MD plastové okno [46]

Celková cena za tuto variantu byla uvedena v cenové nabídce **57 783,00 Kč bez DPH**. Cena obsahovala i požadavek na síť proti hmyzu, vnitřní parapety i žaluzie. Dále je také součástí celkové částky i část zednických prací. Ale je zde uvedeno, že je to pouze cena orientační a bude upřesněna, jakmile si technik dané okna zaměří a prohlédne. A samozřejmě je v této nabídce již obsažena montáž, demontáž a likvidace.

Dřevěný profil (PŘÍLOHA E): Jako dřevěný profil byl nabídnut profil s označením IV 92. Dřevem je určen smrk napojovaný. V této cenové nabídce byl splněn opět požadavek na trojsklo. Dále tato firma nabídla záruku na okna 60 měsíců a na zbylé poskytnuté služby 24 měsíců. Pro představu je zde vložen snímek tohoto profilu.



Obrázek 21 - Dřevěný profil [47]

V cenové nabídce byla stanovena celková cena **70 923,84 Kč bez DPH**. Tato cena zahrnuje montáž, demontáž, likvidaci, síť proti hmyzu, žaluzie i vnitřní parapety. Opět jsou v ceně obsaženy i zednické práce. Které jsou znovu uvedeny jako orientační.

2. Vekra okna- Window Holding a.s. (PŘÍLOHA F)

Tato firma byla kontaktována na základě internetového formuláře, kde byly zadány veškeré náležitosti, které v poptávce po oknech byly vyžadovány. Tedy zde bylo uvedeno, že požadujeme profil dřevěný – smrk napojovaný. Barva byla vybrána dle nabídky. Barva dekoru je zde navržena z interiéru i exteriéru ve stejné variantě. Jednalo se zde o trojsklo a byly vloženy rozměry jednotlivých oken dle tabulky-Výpis oken k potřebné výměně. Dále byl označen požadavek na síť proti hmyzu, žaluzie a vnitřní parapety. Cena této nabídky činila **111 372,00 Kč bez DPH**. Obsahovala veškeré uvedené požadavky i části jako je montáž, demontáž, likvidace a zednické zapravení kolem oken. Záruka na dodávku otvorových výplní je zde uvedena 60 měsíců. Stejně tak jako u záruky na žaluzie, parapety a další služby, ale jen v případě jsou-li součástí dodávky otvorových výplní.

9.1.2 Vybraná cenová nabídka

Jako výhodnější cenová nabídka byla označena nabídka od BR servisu, s.r.o. a jejich dřevěný profil IV 92. Jejich uvedená nabídková cena byla nižší o 40 448,16 Kč oproti Window Holding a.s. a zároveň byl i výhodnější součinitel prostupu tepla oknem. Nastal zde velký finanční rozdíl mezi nabídkami. Dřevěná okna byla vybrána i když byl dřevný profil dražší než plastový. Tento rozdíl činil 13 140,84 Kč. Klienti ovšem od začátku výběru dodavatele oken požadovali dřevěný profil oken, a proto byl vybrán jako vítěz dřevěný profil IV 92 s cenou 70 923,84 Kč bez DPH. Tato cena se objeví v rozpočtu, jehož bude součástí.

9.2 Rozpočet

V následující tabulce je k naleznutí celková rekapitulace rozpočtu rekonstrukce rodinného domu. Tento rozpočet je také přílohou G diplomové práce.

Tabulka 6 - Rekapitulace rozpočtu [vlastní zpracování]

Popis	Cena dodávky [Kč]	Cena montáže [Kč]	Cena celkem [Kč]
Práce a dodávky HSV	65 612,20	89 778,91	155 391,11
Zakládání	25 045,82	3 914,28	28 960,10
Svislé a kompletní konstrukce	9 379,74	3 356,78	12 736,52
Úpravy povrchů, podlahy a osazování výplní	30 002,26	48 948,41	78 950,67
Ostatní konstrukce a práce, bourání	1 184,38	2 078,71	3 263,09
Přesun hmot	0,00	31 480,73	31 480,73
Práce a dodávky PSV	205 837,38	581 147,28	786 984,66
Izolace proti vodě, vlhkosti a plynům	22 760,80	8 736,06	31 496,86
Izolace tepelné	20 297,66	1 652,01	21 949,67
Zdravotechnika	0,00	30 000,00	30 000,00
Zdravotechnika - zařizovací předměty	0,00	70 000,00	70 000,00
Ústřední vytápění	0,00	70 000,00	70 000,00
Elektromontáže	0,00	80 000,00	80 000,00
Konstrukce prosvětlovací	7 761,00	2 613,60	10 374,60
Konstrukce suché výstavby	52 166,58	48 359,31	100 525,89
Konstrukce truhlářské	2 095,20	206 797,50	208 892,70
Podlahy z dlaždic	15 481,47	4 009,86	19 491,33
Podlahy skládané	72 657,05	23 431,74	96 088,79
Dokončovací práce - obklady	10 508,91	27 243,36	37 752,27
Dokončovací práce - malby a tapety	2 108,71	8 303,84	10 412,55
Vedlejší rozpočtové náklady	0,00	5 000,00	5 000,00
Zařízení staveniště	0,00	5 000,00	5 000,00
Celkem [Kč]	271 449,58	675 926,19	947 375,77

Jak lze z tabulky vyčíst, tak celkové náklady na rekonstrukci bez zohlednění bouracích prací, které neměly být součástí tohoto rozpočtu, jelikož budou prováděny svépomocí klientů, činí 947 375,77 Kč bez DPH. Tato částka obsahuje jak hlavní stavební výrobu, tak přidruženou stavební výrobu. Také celková cena obsahuje částku 5 000 Kč bez DPH na zařízení staveniště.

Hlavní stavební výroba je v částce 155 391,11 Kč bez DPH. Obsahuje jak cenu montáže, tak cenu dodávky. A přidružená stavební výroba zde zaobírá největší část celkové částky ve své výši za dodávku i montáž 786 984,66 Kč bez DPH. V této oblasti jsou nejvíce nákladné konstrukce truhlářské a konstrukce suché výstavby. Konstrukce truhlářské totiž mimo jiné obsahují částku na kuchyňskou linku, dveře se zárubněmi, vestavěné skříně a okna. Všechny tyto položky jsou nákladově významné. Dále jak již bylo vzpomenuto nákladným oddílem jsou konstrukce suché výstavby, a to z toho důvodu, že ve všech místnostech, které budou obývány klienty dochází ke zhotovení podhledu s tepelnou izolací a také zde patří nákladná montáž a dodávka stavebního pouzdra posuvných dveří.

Tento rozpočet byl podkladem pro stanovení výše potřebných financí k provedení rekonstrukce rodinného domu. A proto tedy se v následující kapitole financování rekonstrukce rodinného domu bude odvíjet od aktuálně stanovené částky 1 100 000 Kč.

10 Návrhy možných způsobů financování

V této kapitole budou vysvětleny možnosti způsobu financování dané rekonstrukce rodinného domu.

Návrhy financování:

1. Úvěr ze stavební spoření;
2. Hypoteční úvěr s dobou splatnosti 30 let;
3. Hypoteční úvěr s dobou splatnosti 20 let;
4. Hypoteční úvěr s dobou splatnosti 30 let ve spojení s investicí.

Všechny výše uvedené způsoby budou v následujících kapitolách jednotlivě popsány. Jelikož ke všem těmto typům jsou navrženy modelace od bankovních institucí a stavební spořitelny a jsou také přílohami této práce (PŘÍLOHY H až M).

U všech oslovených institucí nebyl problém s bonitou žadatelů, která je dostačující. I LTV zajištění bylo v pořádku. Vychází zde 0,22, což je podíl požadovaného úvěru 1 100 000 Kč k hodnotě nemovité věci k zastavení 5 000 000 Kč.

Hypoteční úvěry:

K financování rekonstrukce rodinného domu pomocí hypotečního úvěru s dobou splatnosti 20 let a 30 let byly osloveny dvě různé bankovní instituce. Aby bylo možno následně srovnat dané modelace a vybrat tu nejvhodnější variantu, s kterou se dále bude pracovat a v závěru této práce bude srovnána s ostatními variantami.

Těmito oslovenými institucemi byly:

- Raiffeisenbank a.s.;
- mBank S.A.

Jak již bylo zmíněno tyto banky dodaly dvě různé modelace (pro splatnost úvěru 20 let a 30 let). Všechny tyto modelace mají stejné parametry, kterými byly zadávány. Těmito parametry byly:

- Výše hypotečního úvěru 1 100 000 Kč;
- Pro účel rekonstrukce rodinného domu;
- Žádají o hypoteční úvěr oba manželé s čistým měsíčním příjmem 45 000 Kč;
- Zástava nemovité věci v hodnotě dle odhadce 5 000 000 Kč;
- Fixace úrokové sazby 5 let.

10.1 Financování úvěrem ze stavebního spoření

Návrh modelace pro stavební spoření byl vyhotoven u stavební spořitelny Wüstenrot – stavební spořitelna a.s. (PŘÍLOHA H). Jednalo se zde o modelaci překlenovacího úvěru s názvem „Půjčka ProBydlení“ určena pro fyzické osoby. Žádný z klientů zatím nemá u některé stavební spořitelny založeno stavební spoření.

Tabulka 7 - Informace k překlenovacímu úvěru [vlastní zpracování dle podkladů od Wüstenrot - stavební spořitelna a.s.]

PŘEKLENOVACÍ ÚVĚR	
Délka	148 měsíců
Roční úroková sazba překlenovacího úvěru	3,89 %
Měsíční splátka úroků překlenovacího úroku	3 566,00 Kč
Měsíční dospořování	2 900,00 Kč
Celkem splátka	6 466,00 Kč

Výše úvěru je zde 1 100 000 Kč. Využit zde bude překlenovací úvěr, který bude splácen po dobu 12 let a 4 měsíců. Roční úroková sazba je zde nastavena na 3,89 %. Dále Wüstenrot - stavební spořitelna a.s. vyčíslila měsíční splátku úroků překlenovacího úroku na částku 3 566,00 Kč a měsíční částku pro dospořování 2 900,00 Kč. Z čehož tedy vyplývá, že klient bude odvádět na účet stavební spořitelny pravidelně celkem 6 466,00 Kč. Všechny tyto informace jsou shrnuty v předchozí tabulce s názvem Informace k překlenovacímu úvěru.

Tabulka 8 - Informace k úvěru ze stavebního spoření [vlastní zpracování dle podkladů od Wüstenrot- stavební spořitelna a.s.]

Úvěr ze stavebního spoření	
Délka úvěru	116 měsíců
Roční úroková sazba z úvěru	2,99 %
Celkem splátka	6 466,00 Kč

Po ukončení překlenovacím úvěru dochází k části úvěrové. Tato část bude trvat 9 let a 8 měsíců s úrokovou sazbou 2,99 %. Dle modelace by došlo ke splacení úvěru roku 2039. A stavební spořitelně by klienti posílali měsíčně částku 6 466,00 Kč. Tyto důležité informace k úvěru ze stavebního spoření jsou zobrazeny ve výše uvedené tabulce pojmenované Informace k úvěru ze stavebního spoření.

Tabulka 9 - Celkové finanční náklady [vlastní zpracování dle podkladů od Wüstenrot - stavební spořitelna a.s.]

Celkové finanční náklady	
Celkové náklady na úroky	625 866,00 Kč
Celkové náklady na průběžné poplatky	4 686,00 Kč
Celkové náklady	630 552,00 Kč

U stavebního spoření by celkem finanční náklady vystoupaly k hodnotě 630 552,00 Kč. Tato částka obsahuje jak náklady spojené s úroky, tak další průběžné poplatky. Které jsou vyčísleny v předešlé tabulce – Celkové finanční náklady.

Pro tuto práci je důležité určení celkových nákladů, které jsou ve spojení s daným typem úvěru ze stavebního spoření. A proto se vyčíslené celkové náklady projeví v závěrečném srovnání všech variant.



Graf 4 - Složení celkové finanční částky od stavební spořitelny [vlastní zpracování]

Graf zde zachycuje poměr složení celkové částky, která se týká úvěru ze stavebního spoření. Celkové náklady obsahují z této částky 36 %. Jedná se zde tedy o více jak 1/3 z celkových financí klientů určených k splacení dané varianty úvěru. Úvěr zde zaobírá 64 % z celku.

10.2 Financování hypotečním úvěrem s dobou splatnosti 30 let

Pro hypoteční úvěr s dobou splatnosti 30 let, to je celkem 360 měsíčních splátek, oslovené banky uvedly pro klienty následovné hodnoty pro RPSN (roční procentní sazba nákladů) a roční úrokovou sazbu, jak je uvedeno v následující tabulce. Opět jsou v tabulce srovnány dvě různé bankovní instituce a následně dojde k vybrání té nejvhodnější varianty (PŘÍLOHA I, J).

Tabulka 10 - Hypoteční úvěr na 30 let [vlastní zpracování dle podkladů z Raiffeisenbank a.s. a mBank S.A.]

Splatnost 30 let	Raiffeisenbank a.s	mBank S. A.
RPSN	2,60 %	2,80 %
Roční úroková sazba	2,09 %	2,69 %

Jak je z tabulky patrné, tak nižší roční úrokovou sazbu má Raiffeisenbank a.s. Výhodnější hodnota roční procentní sazby nákladů je také u Raiffeisenbank a.s. a to s 2,60 %. A proto bude dále uvažováno a počítáno pouze s touto výhodnější variantou.

Pro upřesnění informací o vybraném druhu úvěru, který se bude dále popisovat, tak je vložena tabulka se souhrnem důležitých informací. V tabulce je k nalezení výše splátky, úroková sazba, RPSN, doba splácení, název bankovní instituce a jejich typ hypotečního úvěru.

Tabulka 11 - Informace pro vybraný úvěr na 30 let [vlastní zpracování dle Raiffeisenbank a.s.]

Banka	Raiffeisenbank a.s.
Typ úvěru	KLASIK
Doba splácení	30 let (360 splátek)
Fixace úrokové sazby	5 let
Anuitní splátka	4 115 Kč
Úroková sazba	2,09 %
RPSN	2,60 %

V modelaci od Raiffeisenbank a.s. je již dána výše měsíční anuitní splátky na částku 4 115 Kč. Tuto výši svými individuálními propočty stanovila sama bankovní instituce. Obsahuje jak výši úmoru, tak výši úroku. Dále tedy tato modelace splňuje i nastavené požadavky jako je doba fixace úrokové sazby na 5 let a dobu splatnosti 30 let. To pro klienty odpovídá 360 měsíčním pravidelným splátkám.

Tabulka 12 - Ukázka splácení úvěru se splatností 30 let [vlastní zpracování]

Rok	Měsíc	Výše dluhu [Kč]	Úmor [Kč]	Úrok [Kč]	Splátka [Kč]
2017	říjen	1 097 800,83	2 199,17	1 915,83	4 115,00
2017	listopad	1 095 597,84	2 203,00	1 912,00	4 115,00
2017	prosinec	1 093 391,00	2 206,83	1 908,17	4 115,00
2018	leden	1 091 180,33	2 210,68	1 904,32	4 115,00
2018	únor	1 088 965,80	2 214,53	1 900,47	4 115,00

V tabulce vyobrazené výše je pro názornost zachyceno pouze počátečních 5 splátek, které by klienti poslali bankovní instituci. Měsíční splátka zde vychází na 4 115,00 Kč. Tato částka je určena dle měsíční anuity, které je uvedena v modelaci od bankovní instituce. Splátka obsahuje úrok, který se vypočte na základě dlužné částky a úmor. Úmor vznikne po odečtení výše úroku od výše anuity neboli měsíční splátky. Následně úmor snižuje zbývající částku dluhu. V prvním roce vychází úmor na částku 2 199,17 Kč a úrok 1 915,83 Kč. V případě, že dojde k sečtení těchto dvou částek vznikne celková výše splátky 4 115,00 Kč.

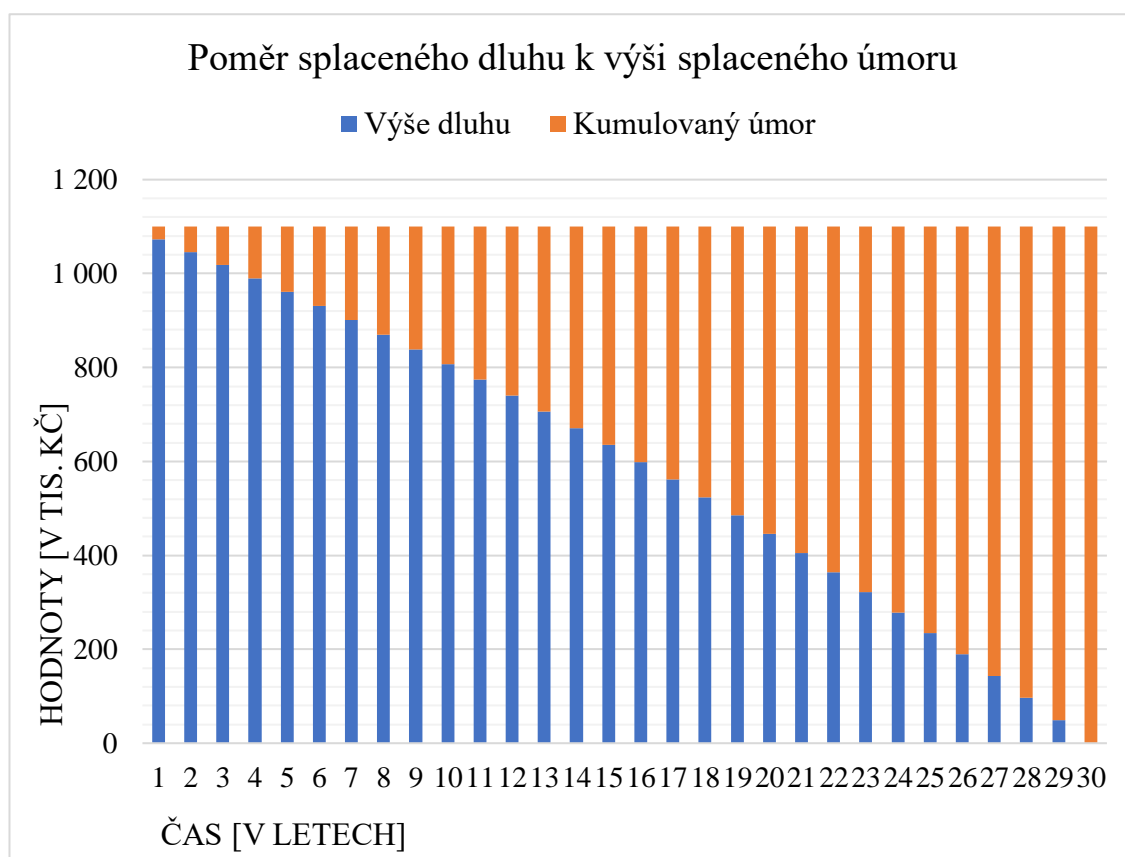
Jak lze vidět, tak úroky postupem času klesají, jelikož dlužná částka klesá také. A tedy čím více, klesá dluh, tím nižší částku z anuity obsahuje úrok a zvyšuje se tím částka úmoru.

Tabulka 13 - Ukázka úvěru na dobu splatnosti 30 let [vlastní zpracování]

Rok	Výše dluhu [Kč]	Úmor [Kč]	Úrok [Kč]	Splátky [Kč]
1	1 073 355,73	26 644,27	22 735,73	49 380,00
2	1 046 149,23	27 206,50	22 173,50	49 380,00
3	1 018 368,64	27 780,59	21 599,41	49 380,00
4	990 001,84	28 366,80	21 013,20	49 380,00
5	961 036,46	28 965,38	20 414,62	49 380,00
6	931 459,87	29 576,59	19 803,41	49 380,00
7	901 259,18	30 200,70	19 179,30	49 380,00
8	870 421,21	30 837,97	18 542,03	49 380,00
9	838 932,51	31 488,70	17 891,30	49 380,00
10	806 779,36	32 153,15	17 226,85	49 380,00
11	773 947,74	32 831,63	16 548,37	49 380,00
12	740 423,32	33 524,42	15 855,58	49 380,00
13	706 191,49	34 231,83	15 148,17	49 380,00
14	671 237,32	34 954,17	14 425,83	49 380,00
15	635 545,57	35 691,75	13 688,25	49 380,00
16	599 100,68	36 444,89	12 935,11	49 380,00
17	561 886,75	37 213,93	12 166,07	49 380,00
18	523 867,56	38 019,20	11 380,80	49 380,00
19	485 047,20	38 820,35	10 578,97	49 380,00
20	445 407,42	39 639,79	9 760,21	49 380,00
21	404 931,60	40 475,82	8 924,18	49 380,00
22	363 602,11	41 329,49	8 070,51	49 380,00
23	321 400,94	42 201,18	7 198,82	49 380,00
24	278 309,68	43 091,26	6 308,74	49 380,00
25	234 309,56	44 000,12	5 399,88	49 380,00
26	189 381,40	44 928,16	4 471,84	49 380,00
27	143 505,61	45 875,79	3 524,21	49 380,00
28	96 662,21	46 843,41	2 556,59	49 380,00
29	48 830,76	47 831,44	1 568,56	49 380,00
30	0,00	48 830,76	559,24	49 380,00
Celkem [Kč]		1 100 000,00	381 649,32	1 481 400,00

Uvedená tabulka byla zpracována na základě anuity z finančního modelu. Z tabulky je také patrné, že by klienti na úrocích zaplatili bance 381 649,32 Kč při předpokládané stejné úrokové sazbě po celou dobu splácení. Ovšem jak již bylo zmíněno, tyto čísla nejsou v budoucnu reálnými, jelikož fixace úrokové sazby je zde pouze na 5 let, a proto jak dále se bude vyvíjet úroková sazba nelze přesně říci, ale je to zde využito

pro praktickou představu a pro posouzení dané varianty v této práci. Dále v poslední řádce lze vyčíst, že by došlo ke splacení celkové částky hypotečního úvěru ve výši 1 100 000 Kč. A při sečtení všech zaplacených anuit by klienti poslali bankovní instituci 1 481 400 Kč. Tato suma zohledňuje pouze běžné splácení anuity bez ohledu na další náklady spojené s tímto produktem banky.



Graf 5 - Poměr splaceného dluhu k výši splaceného úmoru [vlastní zpracování]

Na výše vyobrazeném grafu je zobrazen podíl výše dluhu za jednotlivé roky k výši již splaceného úmoru. Úmor je zde zobrazen kumulováním v jednotlivých letech. Zřetelně lze vidět, jak postupem času dluh klesá až do momentu ve 30 roku, kdy dochází ke konečnému splacení.

Tabulka 14 - Výpočet celkových nákladů pro úvěr [vlastní zpracování]

měsíc	splátka při RPSN 2,60 % [Kč]
1	53 258,65
Celkem [Kč]	1 597 759,50

Pro reálnější představu o nákladech, které nám přinese celkově úvěr s dobou splatnosti 30 let, bylo využito RPSN, které banka udala v nabídce ve výši 2,60 %. Pomocí tohoto čísla následně byla vypočtena roční anuita ve výši 53 258,65 Kč. A po celkovém sečtení všech anuit jsou vyčísleny celkové náklady, které by klient zaplatil na částku 1 597 759,50 Kč. Tato částka je pro tuto práci velmi důležitá kvůli konečnému srovnání jednotlivých variant.

Tabulka 15 - Celkové náklady na úvěr s dobou splácení 30 let [vlastní zpracování]

Název	Částka [Kč]
Celkem částka za hypoteční úvěr	1 597 759,20
Výše úvěru	1 100 000,00
Celkové náklady	497 759,20

Z předcházející tabulky je zjevné, že celkové náklady ve spojení s hypotečním úvěrem na 30 let by klienty vyšly na částku 497 759,20 Kč po odečtení výše úvěru. Tato částka se následně objeví v závěrečném vyhodnocení variant.



Graf 6 - Rozložení celkové částky za hypoteční úvěr na 30 let [vlastní zpracování]

Ve výše uvedeném grafu je rozložení celkové částky, kterou by klienti zaplatili bance. Celkem 31 % z konečné částky jsou pouze vzniklé náklady na úvěr. Zbylou částku tvoří výše úvěru 1 100 000 Kč, což odpovídá 69 % z celku.

10.3 Financování hypotečním úvěrem s dobou splatnosti 20 let

V této variantě financování byly vybrány opět dvě stejné bankovní instituce, které namodelovaly finanční modely hypotečního úvěru s dobou splatnosti na 20 let. Obě tyto varianty byly opět srovnány v tabulce pod tímto textem. Jak je z tabulky patrné, opět zde má nižší úrokovou sazbu 2,09 % i nižší výši RPSN 2,70 % Raiffeisenbank a.s. oproti hodnotám uvedeným ve finančním modelu od bankovní instituce mBank S.A. (PŘÍLOHY K, L).

Tabulka 16 - Hypoteční úvěr na 20 let [vlastní zpracování dle podkladů od Raiffeisenbank a.s. a mBank S.A.]

Pro 20 let	Raiffeisenbank a.s.	mBank S.A.
RPSN	2,70 %	2,84 %
Roční úroková sazba	2,09 %	2,69 %

V následující tabulce jsou uvedeny nejdůležitější informace k vybranému úvěru, se kterým bude nadále pracováno. Jedná se o typ úvěru, době splácení, fixaci úrokové sazby, úrokové sazbě samotné, RPSN a výši měsíční anuity.

Tabulka 17 - Informace o úvěru na 20 let [vlastní zpracování dle podkladů od Raiffeisenbank a.s.]

Banka	Raiffeisen bank a.s.
Typ úvěru	KLASIK
Doba splácení	20 let (240 splátek)
Fixace úrokové sazby	5 let
Anuitní splátka	5 612 Kč
Úroková sazba	2,09 %
RPSN	2,70 %

Pro další výpočet je využita anuita 5 612 Kč a úroková sazba 2,09 %. Je zde nutno opět napsat připomínku, že banka využívá vlastních propočtů k určení výše anuity a dále je potřeba brát v úvahu, že je v tomto typu hypotečního úvěru fixace úrokové sazby na 5 let.

Tabulka 18 - Ukázka prvních 5 splátek u hypotečního úvěru na 20 let [vlastní zpracování]

Rok	Měsíc	Výše dluhu [Kč]	Úmor [Kč]	Úrok [Kč]	Anuita [Kč]
2017	říjen	1 096 303,83	3 696,17	1 915,83	5 612,00
2017	listopad	1 092 601,23	3 702,60	1 909,40	5 612,00
2017	prosinec	1 088 892,18	3 709,05	1 902,95	5 612,00
2018	leden	1 085 176,66	3 715,51	1 896,49	5 612,00
2018	únor	1 081 454,68	3 721,98	1 890,02	5 612,00

Ve výše vyjádřené tabulce je zobrazeno 5 prvních splátek u vybraného hypotečního úvěru na dobu splatnosti 20 let. Je zde využita k výpočtům anuita v částce 5 612,00 Kč, jak bylo uvedeno od bankovní instituce Raiffeisenbank a.s. Anuita je tedy svým charakterem konstantní to jinými slovy znamená stále stejná pravidelná měsíční splátka, která se s časem nijak nemění.

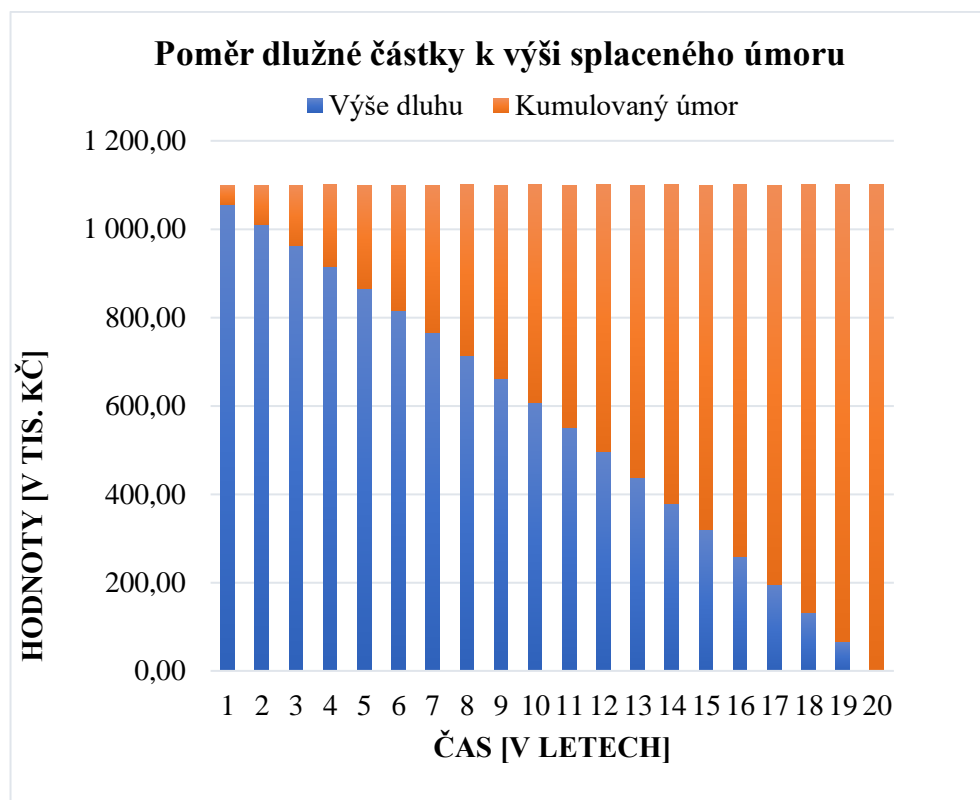
Dále je zde stanoven úmor a úrok a zbývající výše dluhu. Opět způsob výpočtu je stejný jako u předchozí varianty hypotečního úvěru na dobu 30 let. Kdy se opět úrok vypočte z aktuálně dlužné částky. Úmor vznikne po odečtu úroku od výše měsíční anuity. A výše dluhu se snižuje postupem času vlivem úmoru. Pro úrok to znamená, že také dochází k jeho postupnému snižování.

Oproti variantě hypotečního úvěru na dobu 20 let zde nastává rozdíl s časem. Kdy tento typ úvěru je modelován na kratší dobu. Což znamená vyšší částku u anuity a samozřejmě to znamená, že za kratší dobu splácení dojde ke snížení celkových úroků i nákladů, které jsou spojeny s hypotečním úvěrem oproti variantě s delší splatností. A proto je možné u tohoto typu hypotečního úvěru vidět jako výhodu v tom, že částka za úroky bude nižší v této variantě, a to stejné platí i pro ostatní náklady spojené s hypotečním úvěrem. Nevýhodu tento hypoteční úvěr na dobu 20 let má v tom, že zde jsou vyšší anuitní splátky než v případě hypotečního úvěru na 30 let, kdy se splátky rozložily na delší časový úsek a jsou nižší.

Tabulka 19 - Výpočet celkového hypotečního úvěru na dobu 20 let [vlastní zpracování]

Rok	Výše dluhu [Kč]	Výše úmoru [Kč]	Výše úroku [Kč]	Anuita [Kč]
1	1 055 218,65	44 781,35	22 562,65	67 344,00
2	1 009 492,35	45 726,30	21 617,70	67 344,00
3	962 801,16	46 691,19	20 652,81	67 344,00
4	915 124,73	47 676,43	19 667,57	67 344,00
5	866 442,26	48 682,47	18 661,53	67 344,00
6	816 732,52	49 709,74	17 634,26	67 344,00
7	765 973,84	50 758,68	16 585,32	67 344,00
8	714 144,07	51 829,76	15 514,24	67 344,00
9	661 220,63	52 923,44	14 420,56	67 344,00
10	607 180,44	54 040,20	13 303,80	67 344,00
11	551 999,92	55 180,52	12 163,48	67 344,00
12	495 655,01	56 344,90	10 999,10	67 344,00
13	438 121,16	57 533,86	9 810,14	67 344,00
14	379 373,25	58 747,90	8 596,10	67 344,00
15	319 385,69	59 987,56	7 356,44	67 344,00
16	258 132,31	61 253,38	6 090,62	67 344,00
17	195 586,39	62 545,91	4 798,09	67 344,00
18	131 720,68	63 865,72	3 478,28	67 344,00
19	66 589,32	65 131,35	2 130,63	67 344,00
20	0,00	66 589,32	754,68	67 344,00
Celkem		1 100 000,00	246 797,98	1 346 880,00

V uvedené tabulce lze najít celkovou částku, kterou by klienti odvedli bance při placení nastavených měsíčních konstantních anuit za celou dobu splácení hypotečního úvěru. Tato částka se vyšplhalala na celkových 1 346 880,00 Kč. A jak již bylo mnohokrát zde popsáno, jedná se pouze o částku, která obsahuje výši úvěru a úroky a žádné další náklady, které si banka účtuje ve spojení s hypotečním úvěrem. Pouze úroky v tomto případě tedy činí 246 797,98 Kč. A stejně jako v případě předešlém, fixace úrokové sazby je zde stanovena na 5 let, tak opět je nutno uvažovat o výši úroků jako o předpokládané výši. Přesná výše nelze v tento moment určit.



Graf 7 - Poměr dlužné částky k výši splaceného úmoru [vlastní zpracování]

Z výše vyobrazeného grafu je jasné vidět poměr dlužné částky k velikosti splaceného úmoru. Na konci prvního roku je výše kumulovaného úmoru malá oproti výši zbývající dlužné částky. A postupem času, jak je i zachyceno, tak výše dlužné částky je nižší než výše úmoru až do chvíle, kdy nastane konec 20 roku. V tento moment dochází k úplnému splacení hypotečního úvěru s dobou splatnosti na 20 let.

Pro přesnější vyčíslení celkové částky finančních prostředků použitých pro financování úvěru bude opět využito RPSN, které nám udává Raiffeisenbank a.s. ve výši 2,7 %.

Tabulka 20 - Celková částka úvěru za dobu 20 let [vlastní zpracování]

Měsíc	Splátka při RPSN 2,7 % [Kč]
1	71 901,78
Celkem [Kč]	1 438 035,60

Důležité vyčíslení částky při využití 2,7 % RPSN, které udává Raiffeisenbank a.s. lze nalézt v předcházející tabulce. Tato částka byla výpočtem stanovena na 71 901,78 Kč a z toho plyne dále celková částka za úvěr s dobou splácení 20 let na hodnotu 1 438 035,60 Kč. Tato výsledná částka se dále opět využije při srovnání jednotlivých variant řešení financování.

Tabulka 21 - Celkové náklady pro úvěr s dobou splácení 20 let [vlastní zpracování]

Název	Hodnota [Kč]
Celkem částka za hypoteční úvěr	1 438 035,60
Výše úvěru	1 100 000,00
Celkové náklady	338 035,60

U tohoto typu financování vyplynulo, že celkové náklady klientů za dobu 20 let vyrostou na hodnotu 338 035,60 Kč. Tato částka vznikla po odečtení výše úvěru od celkové částky za hypoteční úvěr, která má svůj základ v roční procentní sazbě nákladů.



Graf 8 - Složení celkové částky za hypoteční úvěr na dobu 20 let [vlastní zpracování]

Jak je z grafu patrné celková částka za hypoteční úvěr s dvacetiletou splatností se z 24 % skládá z celkových nákladů. Ze zbylých 76 % je tvořena výší poskytnutého úvěru. Celkové náklady zabírají méně procent z celku, než tomu je v případě celkových nákladů u předchozí varianty, kdy se jednalo o hypoteční úvěr na dobu 30 let.

10.4 Financování hypotečním úvěrem s investicí

V této variantě financování bude využit jak hypoteční úvěr, tak investice. Zde použitý hypoteční úvěr byl v této práci již popsán. Jedná se o hypoteční úvěr na 30 let od Raiffeisenbank a.s., který bude provázán s investicí. Byl vybrán z toho důvodu, že má nižší měsíční anuitní splátky oproti hypotečnímu úvěru na 20 let od téže bankovní společnosti. Záměrem zde je využít nižší splátky hypotečního úvěru a zároveň zde bude docházet k investování financí, které dle předpokládaného vývoje budou přinášet výnos z investice.

Investice je využita od firmy Conseq Investment Management a jedná se o investiční program Active Invest. Tento typ investičního programu v sobě skrývá službu aktivní správy fondů se třemi alternativami investičních strategií. Zde byla vybrána vyvážená strategie (PŘÍLOHA M).

Výše pravidelné investice je odvozena z již popisovaných úvěrů v předchozích dvou typech variant financování. Jedná se o využití hodnot anuit pro splatnost hypotečního úvěru na dobu 20 let a 30 let.

Tabulka 22 - Rozdíl anuit [vlastní zpracování]

Název	Hypoteční úvěr pro 20 let	Hypoteční úvěr pro 30 let	Rozdíl hypotečního úvěru (20 let - 30 let)
Anuitní splátka [Kč]	5 612,00	4 115,00	1 497,00

Výše finančních prostředků pro investování je stanovena na základě rozdílů měsíčních anuit pro hypoteční úvěr na 20 let a 30 let. Jejich výše 5 612,00 Kč pro úvěr na 20 let a 4 115,00 Kč pro úvěr na 30 let je zapsána v předchozí tabulce. Dále je také vyčíslen rozdíl těchto dvou důležitých hodnot a vychází zde na částku 1 497,00 Kč. Proto byla nastavena výše měsíční pravidelné investice na 2 000 Kč. Byla tedy určena o něco vyšší částka, než je vypočtený rozdíl, avšak tato částka není žádným problémem pro klienty.

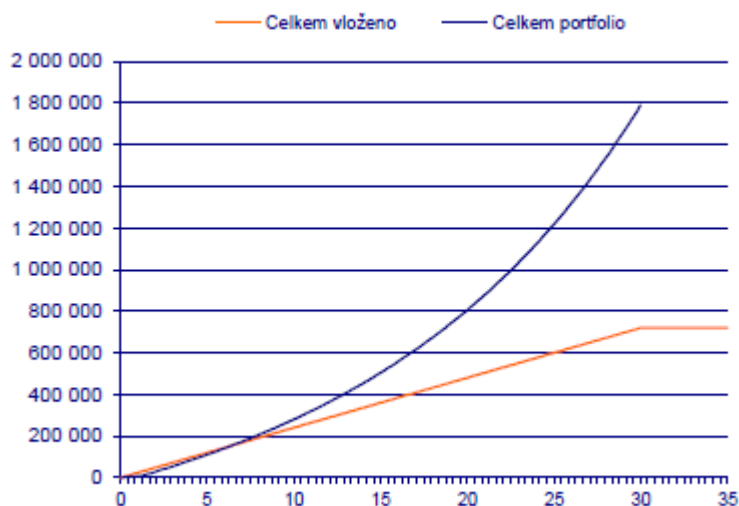
V následující tabulce jsou vypsány důležité informace k investičnímu programu Active Invest. Mezi důležité informace tedy spadá určitě výše pravidelné investice, periodicita a s tím i spojená doba investice. V posledním řádku tabulky je k nalezení cílová částka, která je stanovena na 720 000 Kč.

Tabulka 23 - Informace k investici [vlastní zpracování dle podkladů CONSEQ]

Cílová doba	30 let
Výše pravidelné investice	2 000 Kč
Periodicita	měsíčně
Cílová částka	720 000 Kč

Dle modelace investičního programu je zde vstupní poplatek, který je 2,90 %. Jeho výše vychází na 20 880 Kč. Tato částka je zaplacená z prvních 13,9 vkladů, ze kterých bude použito 75 % na vstupní poplatek. Zbýlých 25 % budou již investice.

Je i možnost se rozhodnout, že se nebude platit vstupní poplatek, ale v tom případě se pak každá platba bere jako jednorázový vklad a je vstupní poplatek na každé platbě. Což vychází jako nevýhodné řešení. Proto je tedy namodelován vstupní poplatek, tak jak byl popsán v odstavci výše.



Obrázek 22 - Investiční vklad a předpokládaný vývoj [dle podkladů Conseq Investment Management]

Na obrázku s názvem Investiční vklad a předpokládaný vývoj je zřetelný očekávaný vývoj dané investice. Tato investice má dle vývoje předpoklad dosáhnout v posledním roce na částku 1 790 155,40 Kč bez zohlednění inflace. Dále je zde zobrazen i vklad klientů. Křivka zobrazuje jeho růst až do 30tého roku.

Tabulka 24 - Srovnání hypotečního úvěru s investicí [vlastní zpracování]

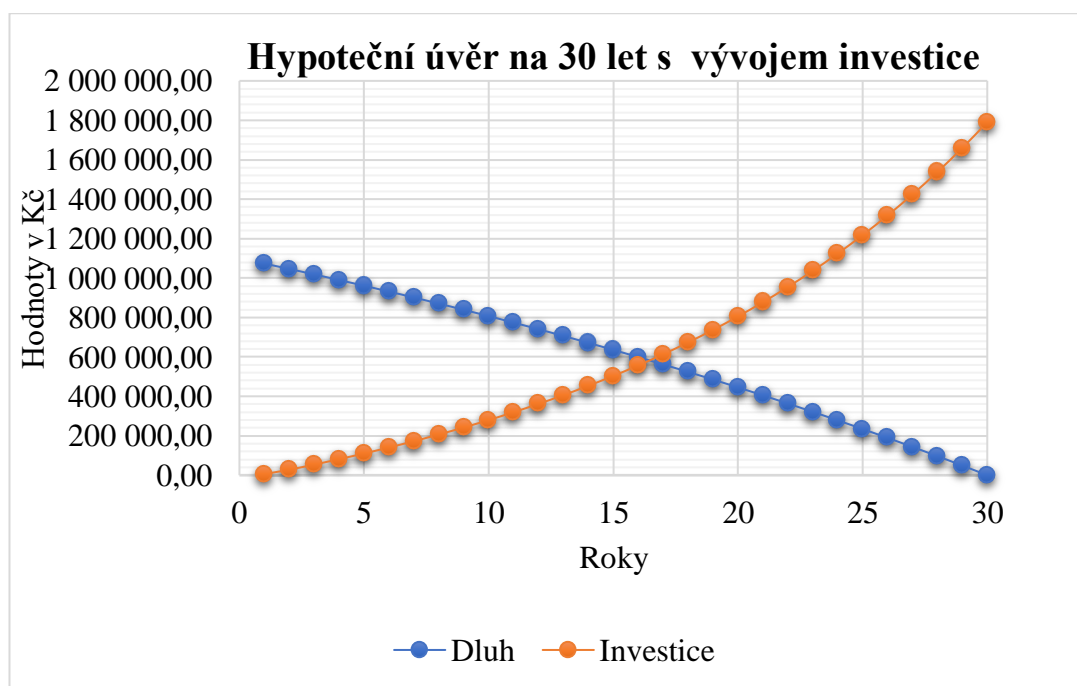
Číslo roku	Začátek období	Konec období	Výše dluhu [Kč]	Hodnota investice [Kč]	Rozdíl [Kč]
1	říjen 2017	září 2018	1 073 355,73	6 160,87	-1 067 194,86
2	říjen 2018	září 2019	1 046 149,23	28 097,22	-1 018 052,01
3	říjen 2019	září 2020	1 018 368,64	54 163,19	-964 205,45
4	říjen 2020	září 2021	990 001,84	81 570,15	-908 431,69
5	říjen 2021	září 2022	961 036,46	110 410,50	-850 625,95
6	říjen 2022	září 2023	931 459,87	140 783,74	-790 676,13
7	říjen 2023	září 2024	901 259,17	172 796,99	-728 462,19
8	říjen 2024	září 2025	870 421,20	206 565,66	-663 855,54
9	říjen 2025	září 2026	838 932,51	242 214,08	-596 718,42
10	říjen 2026	září 2027	806 779,36	279 876,20	-526 903,16
11	říjen 2027	září 2028	773 947,73	319 696,33	-454 251,40
12	říjen 2028	září 2029	740 423,31	361 830,03	-378 593,28
13	říjen 2029	září 2030	706 191,48	406 444,94	-299 746,55
14	říjen 2030	září 2031	671 237,32	453 721,77	-217 515,55
15	říjen 2031	září 2032	635 545,57	503 855,32	-131 690,25
16	říjen 2032	září 2033	599 100,68	557 055,62	-42 045,05
17	říjen 2033	září 2034	561 886,75	613 549,14	51 662,40
18	říjen 2034	září 2035	523 867,55	673 580,08	149 712,53
19	říjen 2035	září 2036	485 047,20	737 411,79	252 364,58
20	říjen 2036	září 2037	445 407,42	805 328,29	359 920,87
21	říjen 2037	září 2038	404 931,60	877 635,94	472 704,34
22	říjen 2038	září 2039	363 602,11	954 665,18	591 063,07
23	říjen 2039	září 2040	321 400,93	1 036 772,48	715 371,55
24	říjen 2040	září 2041	278 309,67	1 124 342,40	846 032,72
25	říjen 2041	září 2042	234 309,55	1 217 789,83	983 480,28
26	říjen 2042	září 2043	189 381,39	1 317 562,41	1 128 181,02
27	říjen 2043	září 2044	143 505,61	1 424 143,13	1 280 637,53
28	říjen 2044	září 2045	96 662,20	1 538 053,19	1 441 390,99
29	říjen 2045	září 2046	48 830,76	1 659 854,97	1 611 024,21
30	říjen 2046	září 2047	0,00	1 790 155,40	1 790 155,40

Ve výše uvedené tabulce jsou zobrazeny začátky a konce období, ke kterému patří zbývající výše dluhu a hodnota investice za dané období. Hodnota investice je převzata z modelace od investičního programu. Opět je důležité brát tato čísla pouze jako očekávané hodnoty v budoucnu. Jelikož neustále se výnosnost mění a není stálá. Ale pro tuto práci je na ně brán ohled pro přibližnou představu vývoje investice

v budoucnosti. Dále v tabulce je k nalezení sloupeček s názvem Rozdíl. Jedná se o rozdíl hodnoty investice a výše zbývajcího dluhu. Z počátku je rozdíl v záporných číslech, ale s časem se jeho výše mění a dostává se do kladných čísel a následně roste pouze v kladných hodnotách.

V tabulce jsou označeny dva důležité momenty. Prvním momentem je konec období v září roku 2034, kdy dochází ke změně. Dluh s částkou 561 886,75 Kč je nižší než hodnota investice v částce 613 549,14 Kč. A je to tedy první rok, kdy se rozdíl investice a dluhu nachází v kladných číslech. Výpočtem je tento rozdíl stanoven na 51 662,40 Kč. Což pro klienty lze jistě označit důležitým milníkem na cestě ke splacení hypotečního úvěru.

V neposlední řadě je jistě i neméně významná informace, že v případě, že by klienti investici nechali růst, investice by se mohla vyšplhala na očekávanou hodnotu 1 790 155,40 Kč. A to by nastalo až v době, kdy by jejich dluh byl již nulový.



Graf 9 - Hypoteční úvěr na 30 let s vývojem investice [vlastní zpracování]

Na zobrazeném grafu je zřetelně vidět, jak dluh postupem let klesá až do roku číslo 30, kdy je nulový. Opačným směrem se vyznačuje investice, která postupem času stoupá a zvyšuje svou hodnotu. Na grafu je názorně viditelný moment, kdy dochází k protnutí křivky hypotečního úvěru a investice. Jedná se zde o rok číslo 17, kdy investice převyšuje výši zbývajcího dluhu.

Ovšem jak již bylo zmíněno, jsou v předešlé tabulce s názvem Srovnání hypotečního úvěru s investicí dva důležité momenty. A tím druhým momentem je rok označeným číslem 20, který je také zvýrazněn. Daný moment má konec svého období datován v září roku 2037. Pro připomenutí je tento důležitý moment zde znovu uveden v následující tabulce, aby byly přímo viditelné popisované hodnoty.

Tabulka 25 - Důležité hodnoty pro 20. rok [vlastní zpracování]

Rok	Konec období	Výše dluhu [Kč]	Hodnota investice [Kč]	Rozdíl [Kč]
20	září 2037	445 407,42	805 328,29	359 920,87

V zobrazené tabulce je červeně zvýrazněno období od října roku 2036 do konce září roku 2037, což znamená pro klienty konec 20. roku. A v případě, že budeme předpokládat nové fixace vždy po 5 letech. Tak je zde možnost využít předčasné splacení. Ovšem dané předčasné splacení by muselo proběhnout do 3 měsíců od doby, co poskytovatel hypotečního úvěru oslovil klienty o změně úrokové sazby z důvodu končící její fixace. V této době by předčasné splacení sebou neneslo žádné další náklady pro klienty. A bylo by vhodným řešením dané situace.

Jak je z tabulky patrné klienti by museli doplatit zbylou částku dluhu, což zde vychází 445 407,42 Kč. Tuto částku by zaplatili pomocí investice, která je dle předpokládaného vývoje na očekávané hodnotě v daném roce 805 328,29 Kč. Klientům by poté zůstala zbylá částka z investice 359 920,87 Kč.

Tabulka 26 - Celková náklady na úvěr při RPSN [vlastní zpracování]

Název	Částka [Kč]
Celková částka za 20 let s RPSN	1 065 173,00
Doplnění úvěru	445 407,42
Celková částka za hypoteční úvěr	1 510 580,42

Pro reálnější zobrazení této varianty bude využito RPSN, které patří k danému typu úvěru. RPSN zde vychází na 2,60 %. A z toho vyplývá anuitní roční částka 53 258,65 Kč. V tabulce je vyčíslena celková částka za dobu 20 let, která vychází na částku 1 065 173,00 Kč. Dále je v tabulce uvedena částka 445 407,42 Kč, což je výše doplnění úvěru. V případě, že se tyto dvě částky sečtou, bude vyčíslena celková částka za hypoteční úvěr. Zde je tedy vyčíslena na 1 510 580,22 Kč.

Tabulka 27 - Předpokládaná výnosnost investice v 20 roku [vlastní zpracování]

Název	Hodnota [Kč]
Předpokládaná hodnota investice v roce 2037	805 328,29
Celkově vložené peníze do investice	480 000,00
Předpokládaná výnosnost investice	325 328,29

Z tabulky č.27 je zřejmé, že po odečtení vlastních vložených financí do investice od předpokládané hodnoty investice, bude zjištěna celková výnosnost k září roku 2037. Jak je uvedeno v posledním řádku tabulky. Výnosnost zde je na hodnotě 325 328, 29 Kč.

Tabulka 28 - Celková částka za hypoteční úvěr po odečtení předpokládané výnosnosti investice [vlastní zpracování]

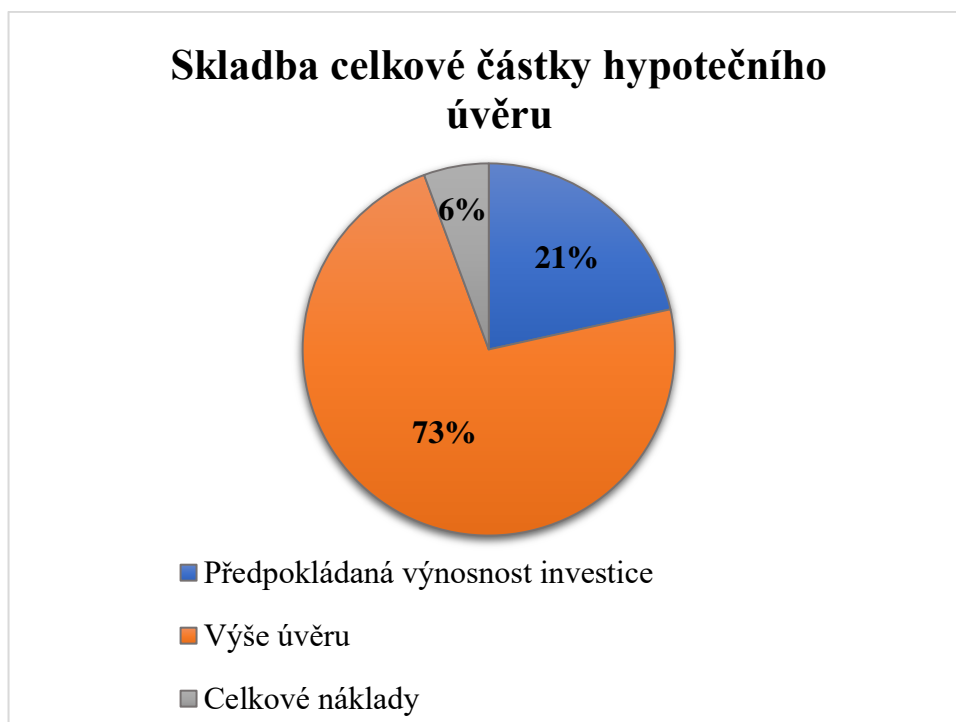
Název	Hodnota [Kč]
Celková částka za hypoteční úvěr	1 510 580,42
Předpokládaná výnosnost investice	325 328,29
Rozdíl	1 185 252,13

Výše uvedená tabulka nám udává rozdíl mezi celkovou částkou za hypoteční úvěr, která byla již vyčíslena v tabulce č.26 a předpokládanou výnosností investice v témže roce, která byla vypočtena v tabulce předešlé č.27. Jedná se zde o vyčíslení celkových finančních nákladů ve spojení s touto variantou financování rekonstrukce rodinného domu. A jelikož tato výnosnost investice vznikla v závislosti s hypotečním úvěrem, tak dochází k jeho odečtení od již zjištěné a vyčíslené částky. Aby bylo možno získat reálné náklady očištěné od výnosnosti investice. Pro tuto variantu je vzniklý rozdíl 1 185 252,13 Kč velmi důležitou hodnotou.

Tabulka 29 - Celkové náklady [vlastní zpracování]

Název	Hodnota [Kč]
Celkem náklady na hypoteční úvěr	1 185 252,13
Výše úvěru	1 100 000,00
Celkové náklady	85 252,13

Pokud ovšem odečteme od celkových nákladů částku, která se rovná výši úvěru tedy 1 100 000 Kč, dojde ke získání čistých nákladů za úvěr. Zde se jedná o částku 85 252,13 Kč.



Graf 10 - Skladba celkové částky hypotečního úvěru [vlastní zpracování]

Zobrazený koláčový graf představuje celkovou částku za hypoteční úvěr, která se rovná hodnotě 1 510 580,42 Kč, což se zde rovná 100 %. Graf je sestaven ze tří různých částí. Největší část se 73 % zaobírá celá výše úvěru v hodnotě 1 100 000 Kč. Z dalších 21 % je tvořena předpokládanou výnosností investice. A v neposlední řadě je zde zobrazena velmi důležitá hodnota a tou je celkový náklad na úvěr ve výši 85 252,13 Kč. Tato hodnota zabírá zbylých 6 % z celého grafu.

11 Srovnání a vyhodnocení variant financování

V této kapitole budou srovnány jednotlivé varianty financování rekonstrukce rodinného domu, které byly v diplomové práci již popsány. Pro připomenutí se jedná o variantu hypotečního úvěru ze stavebního spoření, hypoteční úvěr s dobou splatnosti 30 let, hypoteční úvěr s dobou splatnosti 20 let a poslední objasněnou variantou byl hypoteční úvěr s dobou splatnosti 30 let v kombinaci s investicí a předčasným splacením po 20 letech. Pro posouzení jednotlivých variant je využito celkových nákladů. Tyto náklady jsou vypočteny vždy v příslušné kapitole vysvětlující danou variantu.

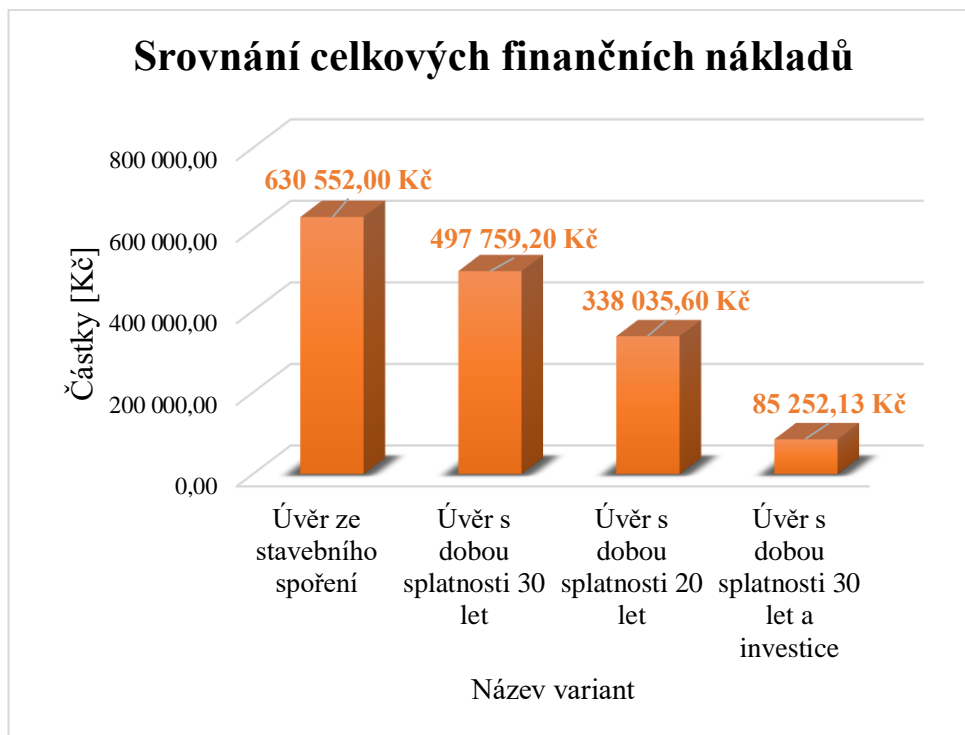
Tabulka 30 - Informace o nákladech jednotlivé varianty [vlastní zpracování]

Pořadové číslo	Název varianty	Celkové náklady [Kč]
1	Úvěr ze stavebního spoření	630 552,00
2	Hypoteční úvěr s dobou splatnosti 30 let	497 759,20
3	Hypoteční úvěr s dobou splatnosti 20 let	338 035,60
4	Hypoteční úvěr s dobou splatnosti 30 let a investice	85 252,13

Ve výše uvedené tabulce jsou zobrazeny jednotlivé celkové výše nákladů patřící k příslušným variantám. Tyto varianty jsou zde seřazeny postupně tak jak byly v práci vysvětlovány. Všechny výše uvedené varianty v sobě obsahují i složku úroků a to, aby bylo, co nejlépe vidět celkové náklady spojené s danou variantou. Avšak nemůže být zde opomenuto, že úroky snižují základ daně a jsou označovány za daňově uznatelné.

Poslední variantou zde byl hypoteční úvěr s dobou splatnosti 30 let v kombinaci s investicí a předčasným splacením po 20 letech. Z tabulky vyplývá, že poslední varianta má nejnižší celkové náklady ve výši 85 252,13 Kč. Protikladem zde je úvěr ze stavebního spoření, který má ze všech variant nejvyšší celkové náklady.

Pro přehlednější zobrazení jednotlivých variant je zde vložen následující graf. Kde je snadno vidět, že úvěr s dobou splatnosti 30 let s využitím investice, a nakonec předčasným splacením je oproti ostatním variantám výrazně nižší svými náklady.



Graf 11 - Srovnání celkových finančních nákladů [vlastní zpracování]

Jak je patrné, tak nejvyšší náklady zde má úvěr ze stavebního spoření. Druhým nejnákladnějším způsobem je úvěr s dobou splatností 30 let. Nižší hodnota nákladů, než jsou předchozí dvě, se nachází u úvěru s dobou splatnosti 20 let.

Jako optimální varianta pro financování dané rekonstrukce rodinného domu by byla doporučena varianta poslední. Jedná se zde o variantu, kde splácíme hypoteční úvěr u bankovní instituce Raiffeisenbank a.s., který je namodelován na dobu splatnosti 30 let a zároveň také dochází k investování části finančních prostředků. Tyto prostředky se postupem času dle vývojového předpokladu zhodnocují. A dle těchto předpokladů může dojít v 20. roce k předčasnému splácení hypotečního úvěru vlivem své výše investice.

12 Závěr

Samotný začátek této diplomové práce je věnován pojmu bydlení, které je pro všechny osoby nedílnou součástí života. Vysvětleno zde bylo vlastní bydlení i nájemné bydlení. Nebylo zde ani opomenuto družstevní bydlení, které je i dnes velmi důležitým pojmem v oblasti bydlení.

Následně došlo k popisu jednotlivých variant financování bydlení. Byly zde vzpomenuty vlastní zdroje i cizí zdroje, které byly dále více rozebrány. Například hypoteční úvěr, spotřebitelský úvěr či stavební spoření.

Praktická část byla zahájena charakteristikou okolí rekonstruovaného domu a jeho umístěním v obci. Následně došlo k uvedení základních informací o domu, na které navazovaly požadavky klientů. Návrh řešení dané rekonstrukce je zde podložen třemi zhotovenými výkresy, které byly v textu popsány a zároveň jsou přílohou této diplomové práce. Prvním výkres obsahoval stávající stav a bourací práce v 1.NP, druhým pokladem je výkres nové konstrukce v 1.NP a posledním je výkres nové konstrukce 2.NP, ve kterém došlo pouze k výměně některých oken a vnitřních parapetů. Na základě těchto podkladů byl vytvořen rozpočet na rekonstrukci domu, který neobsahoval žádné náklady na bourací práce. Jelikož dle požadavků klientů bude tato část zhotovena svépomocí.

Cílem této práce bylo navržení optimálního způsobu financování, které započalo po zhotovení celkových nákladů na rekonstrukci rodinného domu. Byly zde navrženy 4 možnosti. První variantou byl úvěr ze stavebního spoření, kde byl využit překlenovací úvěr. Tato varianta se ukázala nejméně vhodnou, jelikož její celkové finanční náklady byly nejvyšší ze všech možných variant. Další dvě popisované varianty se týkaly hypotečních úvěrů od Raiffeisenbank a.s. Rozdíl v zadání těchto dvou úvěrů byl v délce splatnosti úvěrů a to na 20 let a 30 let. Výhodněji zde vyšel hypoteční úvěr na dobu 20 let, který se celkově umístil na druhé nejvýhodnější pozici ze zkoumaných variant. Ale tím nejlepším řešením se zde ukázalo spojení hypotečního úvěru na 30 let od společnosti Raiffeisenbank a.s. a investičního programu Active Invest s využitím předčasného splacení po 20 ti letech.

Klientům by v tomto daném případě určitě bylo doporučeno využít hypoteční úvěr s delší dobou splatnosti, aby došlo ke snížení výše měsíčních splátek. Zbývající finanční prostředky by byly vloženy do investičního programu Active Invest, které dle očekávaného vývoje přinesou výnos klientům, pomocí kterého by mohlo dojít k předčasnému splacení hypotečního úvěru v těsné době před změnou fixace úrokové sazby. Klienti by nemuseli doplácet žádné další náklady bankovní instituci, ale pouze by došlo k doplacení výše zbývajících dluhu.

13 Použitá literatura

- [1] Jak se formovala sociologie bydlení. Jiří Musil. *Sociologický časopis - Sociologický ústav AV ČR* [online]. 04.2005 [cit. 03.10.2017]. Dostupné z: http://sreview.soc.cas.cz/uploads/629fd917259f582c0da2501b79a1881ce74295e4_549_23musil20.pdf
- [2] SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. Vyd. 5. Praha: Grada, 2009, 144 s. ISBN 978-80-247-2388-4
- [3] SYROVÝ, Petr a Tomáš TYL. *Osobní finance: řízení financí pro každého*. Praha: Grada, 2011. 207 s. ISBN 978-80-247-3813-0.
- [4] Bydlet v nájmu, nebo si vzít hypotéku? 8 věcí, které vám pomůžou otázku vyřešit. *Prima Rádce* [online]. 09.06.2016 [cit. 04.09.2017]. Dostupné z: <http://radce.iprima.cz/hypoteky/bydlet-v-najmu-nebo-si-vzit-hypoteku-8-veci-ktere-vam-pomuzou-otazku-vyresit>
- [5] Nájem, nebo vlastní bydlení? *Finance.cz* [online]. 2017 [cit. 04.09.2017]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/bydleni/najemni-bydleni/najem-vs-vlastni-bydleni/>
- [6] Na co si dát pozor při pořizování družstevního bytu. *Idnes.cz*. [online]. 20.04.2006 [cit. 03.10.2017]. Dostupné z: https://finance.idnes.cz/na-co-si-dat-pozor-pri-porizovani-druzstevniho-bytu-fyy-/pujcky.aspx?c=A060420_082747
- [7] Družstevní byt: Je váš, nebo není? *Peníze.cz* [online]. 06.05.2015 [cit. 04.10.2017]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/nemovitosti/299983-druzstevni-byt-je-vas-nebo-neni>
- [8] Jaké jsou možnosti financování bydlení? *Bydlení v kostce.cz* [online]. 05.02.2014 [cit. 24.08.2017]. Dostupné z: <http://bydlenivkostce.cz/jake-jsou-moznosti-financovani-bydleni/>
- [9] Zákon č. 257/2016 Sb. Zákon o spotřebitelském úvěru. *Zákony pro lidi.cz* [online]. 2017 [cit. 04.12.2017]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2016-257#cast7>
- [10] Jaké změny přinesl nový zákon o spotřebitelském úvěru? *Půjčky.cz* [online]. 20. 1. 2017 [cit. 03.10.2017]. Dostupné z: <http://www.pujcky.cz/aktuality-navody/aktuality/pujcky/jake-zmeny-prinesl-novy-zakon-o-spotrebitelskem-uveru>
- [11] Nový zákon o spotřebitelském úvěru mění od 1. prosince podmínky uzavírání i splácení hypotečních úvěrů. *Hypoteční banka.cz* [online]. 15.08.2016 [cit. 03.10.2017]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/tiskove-zpravy/ostatni/novy-zakon-o-spotrebitelskem-uveru-meni-od-1-prosince-podminky/>

- [12] Zpřísnění omezení hypoték: Má ČNB šanci? *Hypoindex.cz* [online]. 10.07.2017 [cit. 25.08.2017]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/zpriseneni-omezeni-hypotek-ma-cnb-sanci/>
- [13] Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí. *Věstník ČNB*. [online]. 13.06.2017 [cit. 25.08.2017]. Dostupné z: http://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/legislativa/vestnik/2017/download/vestnik_2017_07_201717180.pdf
- [14] LTV (Loan To Value) - Slovník pojmů. *Půjčka.co* [online]. 2017 [cit. 25.08.2017] Dostupné z: <https://www.pujcka.co/slovník-pojmu/ltv-loan-to-value>
- [15] ČNB chce dál skrouhnout hypotéky: Průměrná česká rodina na ně nedosáhne. *Hypoindex.cz* [online]. 24.04.2017 [cit. 26.08.2017]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/cnb-chce-dal-skrouhnout-hypoteky/>
- [16] Co znamená LTI u hypoték? Co je LTI u hypoték? Co znamená LTC u hypoték? Co je LTC u hypoték? Co znamená DSTI u hypoték? *Hypoteční Pomoc.cz* [online]. 18.03.2017 [cit. 26.08.2017]. Dostupné z: <http://www.hypotecnipomoc.cz/aktuality/652.co-znamená-lti-u-hypotek-co-je-lti-u-hypoteky-co-znamená-ltc-u-hypotek-co-je-ltc-u-hypotek-co-znamená-dsti-u-hypotek-/>
- [17] Co je hypoteční úvěr? *Hypoteční kalkulačka.cz* [online]. 2017 [cit. 24.08.2017]. Dostupné z: <https://www.hypotecnikalkulacka.cz/informace-o-hypotekach/co-je-hypoteka>
- [18] Co je hypotéka. *GEPARD FINANCE* [online]. 2017 [cit. 24.08.2017]. Dostupné z: <https://www.gpf.cz/co-je-hypoteka>
- [19] Účelová a neúčelová hypotéka. *Úspory.cz* [online]. 2017 [cit. 12.09.2017]. Dostupné z: <http://www.uspory.cz/slovník-pojmu/hypoteky/ucelova-a-neucelova-hypoteka>
- [20] MELUZÍN, Tomáš a Václav ZEMAN. *Bankovní produkty a služby*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2014. ISBN 978-80-214-4841-4
- [21] Fincentrum Hypoindex – vývoj. *Hypoindex.cz* [online]. 10.2017 [cit. 04.12.2017]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/>
- [22] Fincentrum Hypoindex říjen 2017: Konec levných hypoték. Sazby znatelně rostou. *Hypoindex.cz* [online] 22.11.2017 [cit. 04.12.2017]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/fincentrum-hypoindex-rijen-2017-konec-levnych-hypotek-sazby-znatelne-rostou/>

- [23] Hypotéka - Nebankovní hypotéka. *Měšec.cz* [online]. 2017 [cit. 12.09.2017]. Dostupné z: <https://prodej.mesec.cz/hypoteky/texty/nebankovni-hypoteka/>
- [24] Bonita klienta – jak a proč ji banky zjišťují? *Finance.cz* [online]. 04.12.2017 [cit. 05.12.2017] Dostupné z: <https://www.finance.cz/zpravy/finance/208678-bonita-klienta-jak-a-proc-ji-banky-zjistuji/>
- [25] Bonita klienta rozhoduje o úspěšnosti a výhodnosti úvěru. Víte, jak bonitu zvýšit? *Půjčka.co* [online]. 31.10.2016 [cit. 12.09.2017] Dostupné z: <https://www.pujcka.co/bonita-klienta-rozhoduje-o-uspesnosti-a-vyhodnosti-uveru-vite-jak-bonitu-zvysit>
- [26] Žádost o hypotéku: Jak banky posuzují vaše výdaje. *Finance.cz* [online]. 20.09.2012 [cit. 04.09.2017]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/zpravy/finance/365195-zadost-o-hypoteku-jak-banky-posuzuji-vase-vydaje/>
- [27] Žádost o hypotéku: Jak banky posuzují vaše příjmy. *Finance.cz* [online]. 18.09.2012 [cit. 05.09.2017] Dostupné z: <https://www.finance.cz/zpravy/finance/364917-zadost-o-hypoteku-jak-banky-posuzuji-vase-prijmy/>
- [28] KORYTÁROVÁ, Jana. *Ekonomika investic*. Studijní opora. Brno: VUT v Brně, FAST, 2007
- [29] SYROVÝ, Petr a Martin NOVOTNÝ. *Osobní a rodinné finance*. Praha: Grada, 2003. Osobní a rodinné finance. 171 s. ISBN 80-247-0478-1
- [30] PRČÍK, Tomáš. *Stavební spoření v kostce*. Brno: ERA, 2002. 124 s. ISBN 80-86517-29-2.
- [31] Historie stavebního spoření. *Asociace českých stavebních spořitelů* [online]. 2014 [cit. 24.08.2017]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/stavebni-sporeni/historie-stavebniho-sporeni/>
- [32] Legislativa. *Asociace českých stavebních spořitelů*. *Asociace českých stavebních spořitelů* [online]. 2014 [cit. 24.08.2017]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/prakticke/legislativa/>
- [33] LUKÁŠ, Vojtěch a Petr KIELAR. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. Vyd. 2. Praha: Ekopress, 2014. 132 s. ISBN 978-80-87865-05-7
- [34] Na co můžete použít peníze z úvěru stavebního spoření. *Peníze.cz* [online]. 2017 [cit. 24.08.2017]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/17898-na-co-muzete-pouzit-penize-z-uveru-stavebniho-sporeni>
- [35] HARTLOVÁ, Věra. *Bankovnictví pro střední školy a veřejnost*. Praha: Fortuna, 2004. 200 s. ISBN 80-7168-900-9

[36] Státní podpora stavebního spoření. *Měsíc.cz* [online]. 2017 [cit. 05.10.2017]. Dostupné z: <https://www.mesec.cz/financni-portal/ucty/statni-podpora-stavebni-sporeni/>

[37] Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v České republice k 30.6.2017 včetně Komentáře. *Ministerstvo financí ČR* [online]. 25.08.2017 [cit. 04.12.2017]. Dostupné z: <http://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/stavebni-sporeni/vyvoj-stavebniho-sporeni/2017/zakladni-ukazatele-vyvoje-stavebniho-spo-29436>

[38] Největší změny ve stavebním spoření v roce 2012. *TN.cz* [online]. 05.01.2012 [cit. 05.10.2017]. Dostupné z: <http://tn.nova.cz/clanek/zpravy/bydleni/zmeny-ve-stavebnim-sporeni.html>

[39] Rok 2012: Co se všechno změnilo ve stavebním spoření. *Idnes.cz* [online]. 30.11.2011 [cit. 05.10.2017]. Dostupné z: https://finance.idnes.cz/i-pres-nizsi-statni-podporu-da-stavebni-sporeni-slusny-vynos-puv-pujcky.aspx?c=A111122_1688520_spor_sov

[40] Cílová částka. *Finance.cz* [online]. 2017 [cit. 24.08.2017]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/bydleni/stavebni-sporeni/abeceda-sporicich-tarifu/cilova-castka/>

[41] Stavební spoření. *Wikipedie*. 23.08.2017 [cit. 24.08.2017]. Dostupné z: https://cs.wikipedia.org/wiki/Stavebn%C3%AD_spo%C5%99en%C3%AD#/media/File:Graf_-_stavebn%C3%AD_spo%C5%99en%C3%AD.PNG

[42] Stavební spoření. *Wikipedie*. 23.08.2017 [cit. 24.08.2017]. Dostupné z: https://cs.wikipedia.org/wiki/Stavebn%C3%AD_spo%C5%99en%C3%AD#/media/File:Obr-preklenovaci.jpg

[43] Mapová data. *Google.com*. [online]. 2017 [cit. 24.08.2017]. Dostupné z: <https://www.google.cz/maps/place/756+24+Byst%C5%99i%C4%8Dka/@49.3985218,17.9573015,11.5z/data=!4m5!3m4!1s0x47139a966a26a0ab:0x400af0f6614d5f0!8m2!3d49.4153113!4d17.9739992?hl=cs>

[44] Mapová data. *Google.com*. [online]. 2017 [cit. 24.08.2017]. Dostupné z: <https://mapy.cz/zakladni?x=17.9828940&y=49.4151086&z=17&source=addr&id=10657718&q=byst%C5%99i%C4%8Dka%2064>

[45] Mapová data. *Google.com*. [online]. 2017 [cit. 31.08.2017]. Dostupné z: https://www.google.cz/maps/place/Byst%C5%99i%C4%8Dka+64,+756+24+Byst%C5%99i%C4%8Dka/@49.4154272,17.9843756,3a,75y,90t/data=!3m6!1e1!3m4!1s*211m2*211y5121607160073121237*212y17387412111786012298*215m2*211x494156616*212x179842780!2e0!7i13312!8i6656!4m5!3m4!1s0x47139a939f416dd5:0xf14c7f3176546e8a!8m2!3d49.4156616!4d17.984278

[46] Synego MD. *BR servis, s.r.o.* [online]. 2017. [cit. 05.10.2017]. Dostupné z: <https://spravnaokna.cz/okna/plastova-okna/synego-md/>

[47] Gold-92. *BR servis, s.r.o.* [online]. 2017. [cit. 05.10.2017]. Dostupné z: <https://spravnaokna.cz/okna/drevena/gold-92/>

14 Seznam použitých zkratk

NP	Nadzemní podlaží
PP	Podzemní podlaží
Kč	Koruna česká
Tis.	Tisíc
Mld.	Miliarda
Č.	Číslo
Str.	Strana
DPH	Daň z přidané hodnoty
Km	Kilometr
M	Metr
MM	Milimetr
RPSN	Roční procentní sazba nákladů
Tab.	Tabulka
ČR	Česká republika

15 Seznam obrázků

Obrázek 1 - Průměrná výše hypotečních úvěrů [21]	19
Obrázek 2 - Vývoj měsíční splátky na dobu splatnosti 20 let [21].....	25
Obrázek 3 - Vývoj úrokové sazby [21].....	26
Obrázek 4 - Schéma průběhu stavebního spoření [41]	32
Obrázek 5 - Schéma využití překlenovacího úvěr [42]	34
Obrázek 6 - Lokalizace [43]	36
Obrázek 7 - Situace širších vztahů [44]	37
Obrázek 8 - Dům do roku 2012 [45].....	37
Obrázek 9 - Dům v současnosti [vlastní fotodokumentace]	38
Obrázek 10 - Ilustrační rozložení podlaží domu [vlastní zpracování]	38
Obrázek 11 - Zobrazení návrhu řešení vchodu [vlastní zpracování]	43
Obrázek 12 - Návrh řešení kuchyně [vlastní zpracování]	44
Obrázek 13 - Návrh koupelny pohled shora [návrh SIKO]	45
Obrázek 14 - Návrh koupelny [návrh SIKO]	45
Obrázek 15 - Návrh řešení společné chodby [vlastní zpracování]	46
Obrázek 16 - Barevnost skleněných tvárnic [vlastní zpracování]	46
Obrázek 17 - Stávající podlaha [vlastní zpracování]	47
Obrázek 18 - Podlaha bez dřevěných prken [vlastní zpracování]	47
Obrázek 19 - Podlaha v průběhu prací [vlastní zpracování]	47
Obrázek 20 – Synego MD plastové okno [46]	51
Obrázek 21 - Dřevěný profil [47]	52
Obrázek 22 - Investiční vklad a předpokládaný vývoj [dle podkladů Conseq Investment Management].....	69

16 Seznam tabulek

Tabulka 1 - Příklad splácení s konstantní anuitou [vlastní zpracování]	24
Tabulka 2 - Tabulka stávajících místností v 1.NP [vlastní zpracování]	39
Tabulka 3 - Stávající místnosti v 2.NP [vlastní zpracování]	40
Tabulka 4 – Místnosti klientů [vlastní zpracování]	42
Tabulka 5 - Výpis oken k potřebné výměně [vlastní zpracování]	50
Tabulka 6 - Rekapitulace rozpočtu [vlastní zpracování]	53
Tabulka 7 - Informace k překlenovacímu úvěru [vlastní zpracování dle podkladů od Wüstenrot - stavební spořitelna a.s.]	56
Tabulka 8 - Informace k úvěru ze stavebního spoření [vlastní zpracování dle podkladů od Wüstenrot- stavební spořitelna a.s.]	56
Tabulka 9 - Celkové finanční náklady [vlastní zpracování dle podkladů od Wüstenrot - stavební spořitelna a.s.]	57
Tabulka 10 - Hypoteční úvěr na 30 let [vlastní zpracování dle podkladů z Raiffeisenbank a.s. a mBank S.A.]	58
Tabulka 11 - Informace pro vybraný úvěr na 30 let [vlastní zpracování dle Raiffeisenbank a.s.]	58
Tabulka 12 - Ukázka splácení úvěru se splatností 30 let [vlastní zpracování]	59
Tabulka 13 - Ukázka úvěru na dobu splatnosti 30 let [vlastní zpracování]	60
Tabulka 14 - Výpočet celkových nákladů pro úvěr [vlastní zpracování]	62
Tabulka 15 - Celkové náklady na úvěr s dobou splácení 30 let [vlastní zpracování]	62
Tabulka 16 - Hypoteční úvěr na 20 let [vlastní zpracování dle podkladů od Raiffeisenbank a.s. a mBank S.A.]	63
Tabulka 17 - Informace o úvěru na 20 let [vlastní zpracování dle podkladů od Raiffeisenbank a.s.]	63
Tabulka 18 - Ukázka prvních 5 splátek u hypotečního úvěru na 20 let [vlastní zpracování]	64
Tabulka 19 - Výpočet celkového hypotečního úvěru na dobu 20 let [vlastní zpracování]	65
Tabulka 20 - Celková částka úvěru za dobu 20 let [vlastní zpracování]	66
Tabulka 21 - Celkové náklady pro úvěr s dobou splácení 20 let [vlastní zpracování] ...	67
Tabulka 22 - Rozdíl anuit [vlastní zpracování]	68
Tabulka 23 - Informace k investici [vlastní zpracování dle podkladů CONSEQ]	69
Tabulka 24 - Srovnání hypotečního úvěru s investicí [vlastní zpracování]	70
Tabulka 25 - Důležité hodnoty pro 20. rok [vlastní zpracování]	72
Tabulka 26 - Celková náklady na úvěr při RPSN [vlastní zpracování]	72
Tabulka 27 - Předpokládaná výnosnost investice v 20 roku [vlastní zpracování]	73
Tabulka 28 - Celková částka za hypoteční úvěr po odečtení předpokládané výnosnosti investice [vlastní zpracování]	73
Tabulka 29 - Celkové náklady [vlastní zpracování]	73
Tabulka 30 - Informace o nákladech jednotlivé varianty [vlastní zpracování]	75

17 Seznam grafů

Graf 1 - Reálně vyplacena státní podpora [vlastní zpracování dle podkladů z Ministerstva financí]	31
Graf 2 - Průměrná cílová částka [vlastní zpracování dle podkladů z Ministerstva financí ČR]	33
Graf 3- Vývoj nových smluv stavebního spoření [vlastní zpracování dle podkladů z Ministerstva Financí ČR]	35
Graf 4 - Složení celkové finanční částky od stavební spořitelny [vlastní zpracování] ...	57
Graf 5 - Poměr splaceného dluhu k výši splaceného úmoru [vlastní zpracování]	61
Graf 6 - Rozložení celkové částky za hypoteční úvěr na 30 let [vlastní zpracování]	62
Graf 7 - Poměr dlužné částky k výši splaceného úmoru [vlastní zpracování]	66
Graf 8 - Složení celkové částky za hypoteční úvěr na dobu 20 let [vlastní zpracování] ..	67
Graf 9 - Hypoteční úvěr na 30 let s vývojem investice [vlastní zpracování]	71
Graf 10 - Skladba celkové částky hypotečního úvěru [vlastní zpracování]	74
Graf 11 - Srovnání celkových finančních nákladů [vlastní zpracování]	76

18 Seznam příloh

PŘÍLOHA A:	PŮDORYS STÁVAJÍCÍHO STAVU A BOURACÍ PRÁCE 1.NP
PŘÍLOHA B:	PŮDORYS NOVÉ KONSTRUKCE 1.NP
PŘÍLOHA C:	PŮDORYS NOVÉ KONSTRUKCE 2.NP
PŘÍLOHA D:	NABÍDKA OKEN BR SERVIS, s.r.o.
PŘÍLOHA E:	NABÍDKA OKEN BR SERVIS, s.r.o.
PŘÍLOHA F:	NABÍDKA OKEN WINDOW HOLDING a.s.
PŘÍLOHA G:	ROZPOČET REKONSTRUKCE RODINNÉHO DOMU
PŘÍLOHA H:	FINANČNÍ MODELACE WÜSTENROT – STAVEBNÍ SPORITELNA a.s.
PŘÍLOHA I:	FINANČNÍ MODELACE RAIFFEISENBANK a.s. NA 30 LET
PŘÍLOHA J:	FINANČNÍ MODELACE MBANK S.A. NA 30 LET
PŘÍLOHA K:	FINANČNÍ MODELACE RAIFFEISENBANK a.s. NA 20 LET
PŘÍLOHA L:	FINANČNÍ MODELACE MBANK S.A. NA 20 LET
PŘÍLOHA M:	MODELACE INVESTIČNÍHO PROGRAMU